



## Stallex Ejendoms ApS

Ndr Landevej 4, 6270 Tønder  
CVR-nr. 10767989

## Årsrapport 01.09.2018 - 31.08.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.12.2019

Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.08.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Stallex Ejendoms ApS

Ndr Landevej 4

6270 Tønder

CVR-nr.: 10767989

Hjemsted: Tønder

Regnskabsår: 01.09.2018 - 31.08.2019

## Direktion

Peter Jepsen Andersen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019 for Stallex Ejendoms ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 20.12.2019

**Direktion**



**Peter Jepsen Andersen**  
direktion

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Stallex Ejendoms ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stallex Ejendoms ApS for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2018 - 31.08.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 20.12.2019

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963586

**Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE nummer 11676

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 464 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>829.445</b>	<b>793.648</b>
Af- og nedskrivninger		(252.991)	(252.991)
<b>Driftsresultat</b>		<b>576.454</b>	<b>540.657</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		46.580	49.723
Andre finansielle omkostninger		(28.117)	(40.462)
<b>Resultat før skat</b>		<b>594.917</b>	<b>549.918</b>
Skat af årets resultat	1	(130.931)	(120.982)
<b>Årets resultat</b>		<b>463.986</b>	<b>428.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		463.986	428.936
<b>Resultatdisponering</b>		<b>463.986</b>	<b>428.936</b>



# Balance pr. 31.08.2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		5.223.927	5.476.918
<b>Materielle aktiver</b>		<b>5.223.927</b>	<b>5.476.918</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.223.927</b>	<b>5.476.918</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.734.951	2.281.371
Andre tilgodehavender		18.256	7.793
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.753.207</b>	<b>2.289.164</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.753.207</b>	<b>2.289.164</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.977.134</b>	<b>7.766.082</b>

**Passiver**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		2.947.807	2.483.821
<b>Egenkapital</b>		<b>3.147.807</b>	<b>2.683.821</b>
Udskudt skat		509.656	501.744
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>509.656</b>	<b>501.744</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.264.764	3.610.270
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.264.764</b>	<b>3.610.270</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	345.480	345.454
Bankgæld		147.792	117.045
Skyldig selskabsskat		235.992	217.820
Anden gæld		325.643	289.928
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.054.907</b>	<b>970.247</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.319.671</b>	<b>4.580.517</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.977.134</b>	<b>7.766.082</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.483.821	2.683.821
Årets resultat	0	463.986	463.986
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>2.947.807</b>	<b>3.147.807</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	123.019	112.973
Ændring af udskudt skat	7.912	8.009
	<b>130.931</b>	<b>120.982</b>

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.09.2018- 31.08.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.09.2017- 31.08.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.09.2018- 31.08.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.09.2018- 31.08.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	345.480	345.454	3.264.764	1.890.657
	<b>345.480</b>	<b>345.454</b>	<b>3.264.764</b>	<b>1.890.657</b>

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Stallex Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers sam-lede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgælden er sikret ved pant i ejendom. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 5.224 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede lejeindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud)

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

40 år

Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låne-perioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.