

Stenderup Ejendomsselskab ApS

Terpvej 73
6630 Rødding
CVR-nr. 13152381

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.03.2017

Dirigent

Navn: Lars Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stenderup Ejendomsselskab ApS
Terpvej 73
6630 Rødding

CVR-nr.: 13152381
Hjemsted: Vejen
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Hans Henrik Jensen
Mogens Jensen

Bank

Skjern Bank
J. Lauritzens Plads 1
6760 Ribe

Advokat

Penta Advokater
Torvegade 16
6600 Vejen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Stenderup Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 24.03.2017

Direktion

Hans Henrik Jensen

Mogens Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stenderup Ejendomsselskab ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stenderup Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 24.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Palle Jensen
statsautoriseret revisor

Lasse Lynggaard Wolff
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Moderselskabets formål er at besidde aktier i Stenderup A/S samt udlejning af fast ejendom. Dattervirksomhedens vigtigste forretningsområde er handel med landbrugs- og entreprenørmaskiner

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 750 t.kr, hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende, set i lyset af markedets økonomiske forhold.

Forventet udvikling

Der fornemmes en svag bedring på dattervirksomhedens primære markeder.

Ledelsen forventer et resultat for 2017 på niveau med 2016.

Særlige risici

Koncernens driftsrisiko er i stort omfang knyttet til konjunkturer indenfor landbruget, men også den generelle aktivitet indenfor anlægsbranchen.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		658.047	744.842
Af- og nedskrivninger	1	(106.259)	764.255
Driftsresultat		551.788	1.509.097
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		441.104	901.323
Andre finansielle indtægter		0	2.000.000
Andre finansielle omkostninger	2	(153.163)	(372.130)
Resultat før skat		839.729	4.038.290
Skat af årets resultat	3	(89.655)	(222.821)
Årets resultat		750.074	3.815.469
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		206.800	210.000
Overført resultat		543.274	3.605.469
		750.074	3.815.469

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.852.447	3.958.706
Materielle anlægsaktiver	4	3.852.447	3.958.706
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.307.720	9.866.616
Finansielle anlægsaktiver	5	10.307.720	9.866.616
Anlægsaktiver		14.160.167	13.825.322
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	21.251
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	313.118
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		144.716	0
Tilgodehavender		144.716	334.369
Likvide beholdninger		156.872	91.794
Omsætningsaktiver		301.588	426.163
Aktiver		14.461.755	14.251.485

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.216.948	9.673.674
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>206.800</u>	<u>210.000</u>
Egenkapital		<u>10.923.748</u>	<u>10.383.674</u>
Udskudt skat	6	<u>472.027</u>	<u>453.100</u>
Hensatte forpligtelser		<u>472.027</u>	<u>453.100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.023.325</u>	<u>2.146.785</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.023.325</u>	<u>2.146.785</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	229.000	324.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	21.444
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.400	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		10.202	2.602
Skyldig selskabsskat		214.627	346.508
Anden gæld	8	<u>432.426</u>	<u>573.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.042.655</u>	<u>1.267.926</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.065.980</u>	<u>3.414.711</u>
Passiver		<u>14.461.755</u>	<u>14.251.485</u>
Personaleomkostninger			
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	9.673.674	210.000	10.383.674
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(210.000)	(210.000)
Årets resultat	0	543.274	206.800	750.074
Egenkapital ultimo	500.000	10.216.948	206.800	10.923.748

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	106.259	127.509
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(891.764)
	106.259	(764.255)
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.762	44.901
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	2.602
Øvrige finansielle omkostninger	147.401	324.627
	153.163	372.130
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	69.911	346.508
Ændring af udskudt skat	18.927	(122.700)
Regulering vedrørende tidligere år	817	(987)
	89.655	222.821
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.734.026
Kostpris ultimo		5.734.026
Af- og nedskrivninger primo		(1.775.320)
Årets afskrivninger		(106.259)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.881.579)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.852.447

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>13.245.112</u>
Kostpris ultimo	<u>13.245.112</u>
Nedskrivninger primo	(3.378.496)
Andel af årets resultat	<u>441.104</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(2.937.392)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>10.307.720</u>

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Stenderup A/S	Vejen	A/S	100,0

	2016 kr.	2015 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	<u>472.027</u>	<u>453.100</u>
	<u>472.027</u>	<u>453.100</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>229.000</u>	<u>324.000</u>	<u>2.023.325</u>	<u>1.097.288</u>
	<u>229.000</u>	<u>324.000</u>	<u>2.023.325</u>	<u>1.097.288</u>

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	82.426	93.790
Andre skyldige omkostninger	350.000	479.582
	432.426	573.372

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution over for Stenderup A/S's pengeinstitut. Pr. 31.12.2016 udgør Stenderup A/S' samlede bankgæld 8.324 t.kr.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendomme

Til sikkerhed for koncernens bankgæld og kreditforening er givet pant nom. 5.239 t.kr. i grunde og bygninger

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.852 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.

Med henvisning til årsregnskabslovens §110 udarbejdes ikke koncernregnskab

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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

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 dets 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 anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 50-100 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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 låneperioden 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 nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

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.