

Stenderup Ejendomsselskab ApS

Terpvej 73
6630 Rødding
CVR-nr. 13152381

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2018

Dirigent

Navn: Lars Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Stenderup Ejendomsselskab ApS

Terpvej 73

6630 Rødding

CVR-nr.: 13152381

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Stenderup Ejendomsselskab 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødning, den 26.04.2018

Direktion

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 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 26.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Mikael Grosbøl

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33707

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 2.027 t.kr, hvilket af ledelsen betragtes som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et resultat for 2018 på niveau med 2017.

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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		688.168	658.047
Af- og nedskrivninger	2	<u>(110.555)</u>	<u>(106.259)</u>
Driftsresultat		577.613	551.788
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.717.778	441.104
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(97.564)</u>	<u>(153.163)</u>
Resultat før skat		2.197.827	839.729
Skat af årets resultat	4	<u>(170.433)</u>	<u>(89.655)</u>
Årets resultat		<u>2.027.394</u>	<u>750.074</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.358.474	206.800
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		<u>(3.331.080)</u>	<u>543.274</u>
		<u>2.027.394</u>	<u>750.074</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		<u>4.427.652</u>	<u>3.852.447</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.427.652</u>	<u>3.852.447</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>9.818.698</u>	<u>10.307.720</u>
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>9.818.698</u>	<u>10.307.720</u>
Anlægsaktiver		<u>14.246.350</u>	<u>14.160.167</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.287.437	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>508.618</u>	<u>144.716</u>
Tilgodehavender		<u>2.796.055</u>	<u>144.716</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>156.872</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.796.055</u>	<u>301.588</u>
Aktiver		<u>17.042.405</u>	<u>14.461.755</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.885.868	10.216.948
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.358.474</u>	<u>206.800</u>
Egenkapital		<u>10.744.342</u>	<u>10.923.748</u>
Udskudt skat	7	<u>549.000</u>	<u>472.027</u>
Hensatte forpligtelser		<u>549.000</u>	<u>472.027</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.454.482</u>	<u>2.023.325</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.454.482</u>	<u>2.023.325</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	237.000	229.000
Bankgæld		13.875	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	156.400
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.010.202	10.202
Skyldig selskabsskat		602.078	214.627
Anden gæld	9	<u>431.426</u>	<u>432.426</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.294.581</u>	<u>1.042.655</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.749.063</u>	<u>3.065.980</u>
Passiver		<u>17.042.405</u>	<u>14.461.755</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	500.000	10.216.948	0	206.800
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(206.800)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	0
Årets resultat	0	(3.331.080)	2.000.000	3.358.474
Egenkapital ultimo	500.000	6.885.868	0	3.358.474
				I alt
				kr.
Egenkapital primo				10.923.748
Udbetalt ordinært udbytte				(206.800)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(2.000.000)
Årets resultat				2.027.394
Egenkapital ultimo				10.744.342

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>110.555</u>	<u>106.259</u>
	110.555	106.259
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.781	5.762
Renteomkostninger i øvrigt	7.370	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>85.413</u>	<u>147.401</u>
	97.564	153.163
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	93.460	69.911
Ændring af udskudt skat	14.000	18.927
Regulering vedrørende tidligere år	<u>62.973</u>	<u>817</u>
	170.433	89.655
		<u>Grunde og bygninger</u>
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.734.026
Tilgange		<u>685.760</u>
Kostpris ultimo		6.419.786
Af- og nedskrivninger primo		(1.881.579)
Årets afskrivninger		<u>(110.555)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.992.134)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.427.652

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>13.245.112</u>
Kostpris ultimo	<u>13.245.112</u>
Nedskrivninger primo	(2.956.066)
Andel af årets resultat	1.736.452
Udbytte	<u>(2.206.800)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(3.426.414)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.818.698</u>

	2017 kr.	2016 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	<u>393.000</u>	<u>427.027</u>
	<u>393.000</u>	<u>427.027</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>237.000</u>	<u>229.000</u>	<u>2.454.482</u>	<u>1.493.837</u>
	<u>237.000</u>	<u>229.000</u>	<u>2.454.482</u>	<u>1.493.837</u>

	2017 kr.	2016 kr.
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	82.926	82.426
Anden gæld i øvrigt	<u>348.500</u>	<u>350.000</u>
	<u>431.426</u>	<u>432.426</u>

Noter

10. 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. 31.12.2017 udgør Stenderup A/S' samlede bankgæld 2.191 t.kr.

11. 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 4.428 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 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.