

Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S
CVR-nr. 14747532
Vestergade 11 A
5540 Ullerslev

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Hans Sandager

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S
Vestergade 11 A
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 14747532

Hjemsted: Nyborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Ole Jørn Jensen
Hans Sandager
Ellen M. H. Jensen

Direktion

Ole Jørn Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 – 31.12.2015 for opfyldt. Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2016

Direktion

Ole Jørn Jensen
direktør

Bestyrelse

Ole Jørn Jensen

Hans Sandager

Ellen M. H. Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt finansielle investeringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende år, samt at den vil kunne reetablere egenkapitalen via egen drift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommene er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at den enkelte ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,25 procentpoint	6,25%	3.310	-410
Anvendt afkastprocent	6,50%	3.182	-508
Ændring +0,25 procentpoint	6,75%	3.065	-598

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Ved opgørelsen af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 6,5%.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 dagsværdi. Nettoreguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		256.524	256.524
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(1.354)
Andre eksterne omkostninger		(22.647)	(26.290)
Ejendomsomkostninger		<u>(54.578)</u>	<u>(53.531)</u>
Driftsresultat		179.299	175.349
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(141.933)</u>	<u>(108.041)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		37.366	67.308
Skat af ordinært resultat	2	<u>(6.590)</u>	<u>(20.100)</u>
Årets resultat		<u>30.776</u>	<u>47.208</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>30.776</u>	<u>47.208</u>
		<u>30.776</u>	<u>47.208</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		3.182.400	3.182.400
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.182.400</u>	<u>3.182.400</u>
Udskudt skat		854.210	860.800
Finansielle anlægsaktiver		<u>854.210</u>	<u>860.800</u>
Anlægsaktiver		<u>4.036.610</u>	<u>4.043.200</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		784	784
Periodeafgrænsningsposter		6.972	5.468
Tilgodehavender		<u>7.756</u>	<u>6.252</u>
Likvide beholdninger		<u>17.240</u>	<u>1.842</u>
Omsætningsaktiver		<u>24.996</u>	<u>8.094</u>
Aktiver		<u>4.061.606</u>	<u>4.051.294</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	501.000	501.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.009.508)</u>	<u>(1.040.284)</u>
Egenkapital		<u>(508.508)</u>	<u>(539.284)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.312.076</u>	<u>1.408.456</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.312.076</u>	<u>1.408.456</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	77.350	55.152
Bankgæld		301.022	321.158
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.803.516	2.729.662
Anden gæld		<u>76.150</u>	<u>76.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.258.038</u>	<u>3.182.122</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.570.114</u>	<u>4.590.578</u>
Passiver		<u>4.061.606</u>	<u>4.051.294</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	501.000	(1.040.284)	(539.284)
Årets resultat	0	30.776	30.776
Egenkapital ultimo	501.000	(1.009.508)	(508.508)

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	54.208	54.230
Renteomkostninger i øvrigt	54.387	49.072
Valutakursreguleringer	32.764	4.739
Øvrige finansielle omkostninger	574	0
	141.933	108.041
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	6.590	16.490
Effekt af ændrede skattesatser	0	3.610
	6.590	20.100
		Investerings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.118.433
Kostpris ultimo		3.118.433
Opskrivninger primo		63.967
Opskrivninger ultimo		63.967
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.182.400
	Antal	Pålydende værdi
	kr.	Nominel værdi
	kr.	kr.
4. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	501	1.000,00
	501	501.000

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	55.152	77.350	1.312.076	998.676
	55.152	77.350	1.312.076	998.676

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2015 i bank er der sikkerhed i likvider.

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

O.J. Jensen Erhverv A/S, Vestergade 11, 5540 Ullerslev
 Heidi Barbara Nordenbæk, Nyborgvej 45, 5000 Odense C
 Marlene Grønnemose, Valmueemarken 21, 5600 Faaborg
 Glenn Jensen, Midskovvej 256, 5370 Mesinge