



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytov 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET STEVNSTRUP APS

LINDÅ HEDE 2, 8543 HORNSLET

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2017

Gert Bjerregaard

CVR-NR. 15 13 94 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS Lindå Hede 2 8543 Hornslet
	CVR-nr.: 15 13 94 98 Stiftet: 1. januar 1991 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion:

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ved vores udvidede gennemgang ikke opnået begrundet overbevisning om selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger til dagsværdi. Grunde og bygninger er indregnet til 3.144 tkr. incl. opskrivning til dagsværdi på 2.533 tkr. Grundet manglende dokumentation og egnet revisionsbevis, tager vi forbehold for selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger.

Konklusion med forbehold

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til noten usikkerhed ved going concern i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Hobro, den 28. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Selskabet har solgt ca. 1/3 af grunden beliggende i Stevnstrup. Der arbejdes videre i selskabet med udvikling af det resterende areal. Der er realiseret en avance ift. opskrevet værdi på 911 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning til markedspriser efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2016/17.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		886.373	-3.075.948
Andre finansielle omkostninger.....	1	-52.071	-36.813
RESULTAT FØR SKAT		834.302	-3.112.761
Skat af årets resultat.....	2	122.229	-52.319
ÅRETS RESULTAT		956.531	-3.165.080
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		956.531	-3.165.080
I ALT		956.531	-3.165.080

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		3.143.623	4.632.550
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.143.623	4.632.550
ANLÆGSAKTIVER.....		3.143.623	4.632.550
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.000.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		11.780	13.901
Tilgodehavender.....		3.011.780	13.901
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.011.780	13.901
AKTIVER.....		6.155.403	4.646.451
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		905.531	-51.000
EGENKAPITAL.....	4	1.105.531	149.000
Hensættelse til udskudt skat.....		472.649	668.358
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		472.649	668.358
Deposita.....		21.000	21.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	21.000	21.000
Gæld til pengeinstitutter.....		3.798.936	3.712.282
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.523	32.972
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		39.413	26.093
Selskabsskat.....		73.480	0
Anden gæld.....		606.871	36.746
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.556.223	3.808.093
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.577.223	3.829.093
PASSIVER.....		6.155.403	4.646.451
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	820	312	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	51.251	36.501	
	52.071	36.813	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	73.480	0	2
Regulering af udskudt skat.....	-195.709	52.319	
	-122.229	52.319	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. oktober 2015.....		1.163.029	
Afgang.....		-222.513	
Kostpris 30. september 2016.....		940.516	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		3.799.241	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-1.266.414	
Opskrivninger 30. september 2016.....		2.532.827	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....		329.720	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....		329.720	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		3.143.623	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	200.000	-51.000	149.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		956.531	956.531
Egenkapital 30. september 2016.....	200.000	905.531	1.105.531
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Deposita.....	21.000	21.000	0
	21.000	21.000	0
			Restgæld efter 5 år
			0
			0

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
Hæftelse i sambeskatningen	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebreve med pant i grunde og bygninger for nom. 4.000 tkr. Engagementet med pengeinstituttet er pr. 30. september på 3.799 tkr. Grunde og bygninger har en bogført værdi på 3.144 tkr.	
Usikkerhed ved going concern	8
Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2016/17.	
Medarbejderforhold	9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.