

Stephens Finans A/S

c/o Søren Stephens, Kongevejen 2B 1. th., 2791 Dragør

CVR-nr. 15 70 04 32

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019.



Søren Stephens
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Stephens Finans A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 30. maj 2019

Direktion



Søren Stephens

Bestyrelse

Søren Stephens



Anette Stephens



Jesper Stephens Stavsholm



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Stephens Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Stephens Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

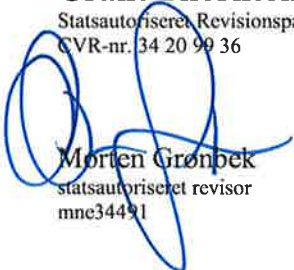
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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, De 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.

København, den 30. maj 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Grønbeck
statsautoriseret revisor
mne34491

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stephens Finans A/S c/o Søren Stephens Kongevejen 2B 1. th. 2791 Dragør
	CVR-nr.: 15 70 04 32
	Stiftet: 11. oktober 1991
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Søren Stephens Anette Stephens Jesper Stephens Stavsholm
Direktion	Søren Stephens
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af faste ejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.251 t.kr. mod 195 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 817 t.kr. mod -75 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stephens Finans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.251.373	195
1 Personaleomkostninger	-411.916	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-168.398	-234
Driftsresultat	671.059	-39
Andre finansielle indtægter	31.010	35
2 Øvrige finansielle omkostninger	-48.805	-71
Resultat før skat	653.264	-75
3 Skat af årets resultat	163.270	0
Årets resultat	816.534	-75
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	816.534	0
Disponeret fra overført resultat	0	-75
Disponeret i alt	816.534	-75

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	2.492.849	2.653
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.198	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.525.047</u>	<u>2.653</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.525.047</u>	<u>2.653</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.187	0
Udskudte skatteaktiver	169.408	0
Andre tilgodehavender	803.349	905
Periodeafgrænsningsposter	15.843	0
Tilgodehavender i alt	<u>990.787</u>	<u>905</u>
Likvide beholdninger	<u>29.770</u>	<u>24</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.020.557</u>	<u>929</u>
Aktiver i alt	<u>3.545.604</u>	<u>3.582</u>

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Aktiekapital	500.000	500
5	Reserve for opskrivninger	605.656	606
5	Overført resultat	1.163.668	347
	Egenkapital i alt	2.269.324	1.453
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	183.223	193
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	183.223	193
6	Gældsforpligtelser	9.388	9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	19
	Selskabsskat	6.138	0
	Anden gæld	1.077.531	1.908
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.093.057	1.936
	Gældsforpligtelser i alt	1.276.280	2.129
	Passiver i alt	3.545.604	3.582

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	407.751	0
Andre omkostninger til social sikring	4.165	0
	411.916	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	1
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	48.805	71
	48.805	71
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.138	0
Årets regulering af udskudt skat	-169.408	0
	-163.270	0

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. januar 2018	1.383.068	3.077.213
Tilgang	40.247	0
Kostpris 31. december 2018	1.423.315	3.077.213
Opskrivninger 1. januar 2018	0	776.482
Opskrivninger 31. december 2018	0	776.482
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.383.068	1.200.497
Årets afskrivninger	8.049	160.349
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	1.391.117	1.360.846
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	32.198	2.492.849

5. Egenkapital

	Aktiekapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	605.656	347.134	1.452.790
Overført jf. resultatdisponering	0	0	816.534	816.534
Egenkapital 31. december 2018	500.000	605.656	1.163.668	2.269.324

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til reakreditinstitutter	9.388	145.361	192.611	202
	9.388	145.361	192.611	202

Noter

6. Gældsforpligtelser (fortsat)

Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
-------------------------------------	--	--	--