

# **Stephens Finans A/S**

**Agervænget 4, 2791 Dragør**

**CVR-nr. 15 70 04 32**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2016.



**Søren Stephens**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 4. maj 2016

### **Direktion**



Søren Stephens

### **Bestyrelse**

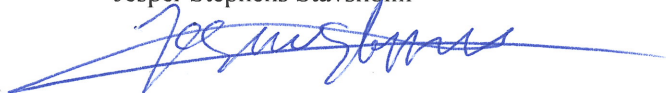


Søren Stephens



Anette Stephens

Jesper Stephens Stavsholm



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionæren i Stephens Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Stephens Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

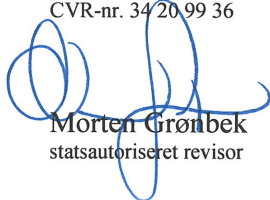
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 4. maj 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Grønbek  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Stephens Finans A/S Agervænget 4 2791 Dragør
	CVR-nr.: 15 70 04 32
	Hjemsted: Dragør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Søren Stephens Anette Stephens Jesper Stephens Stavsholm
<b>Direktion</b>	Søren Stephens
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 207 t.kr. mod 208 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -76 t.kr. mod -93 t.kr. sidste år.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Stephens Finans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. I forbindelse med fusionen af Stephens Finans A/S og dattervirksomheden Dragør Bistro ApS er sammenligningstallene for regnskabsåret 2014 tilrettet og indeholder begge selskaber.

### **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 og tab på debitorer.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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

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 af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>207.453</b>	<b>208</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-150.126	-247
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>57.327</b>	<b>-39</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-117
Øvrige finansielle omkostninger	-210.217	-109
<b>Resultat før skat</b>	<b>-152.890</b>	<b>-265</b>
Skat af årets resultat	77.168	172
<b>Årets resultat</b>	<b>-75.722</b>	<b>-93</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-75.722	-93
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-75.722</b>	<b>-93</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	4.330.543	4.725
2	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	179.755	285
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.510.298</u>	<u>5.010</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.510.298</u></b>	<b><u>5.010</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	330.000	0
	Tilgodehavender i alt	<u>330.000</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	43.979	4
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>373.979</u></b>	<b><u>4</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.884.277</u></b>	<b><u>5.014</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
3	Aktiekapital	500.000	500
3	Reserve for opskrivninger	1.062.225	1.107
3	Overført resultat	1.554	20
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.563.779</b>	<b>1.627</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	50.248	140
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>50.248</b>	<b>140</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.594.647	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.594.647	0
	Kortfristet del af langfristet gæld	66.100	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.341
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	35
	Anden gæld	1.590.753	1.871
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.675.603	3.247
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.270.250</b>	<b>3.247</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.884.277</b>	<b>5.014</b>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Immaterielle anlægsaktiver

	<u>Goodwill kr.</u>
Kostpris 1. januar 2015	916.833
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>916.833</b>
Afskrivninger 1. januar 2015	916.833
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>	<b>916.833</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
Kostpris 1. januar 2015	4.088.973	1.383.068
Afgang	-203.300	0
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b>3.885.673</b>	<b>1.383.068</b>
Opskrivninger 1. januar 2015	1.418.684	0
Årets opskrivninger	-115	0
<b>Opskrivninger 31. december 2015</b>	<b>1.418.569</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2015	782.657	1.097.644
Årets afskrivninger	194.457	105.669
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	-3.415	0
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>	<b>973.699</b>	<b>1.203.313</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>4.330.543</b>	<b>179.755</b>

## Noter

### 3. Egenkapital

	<u>Aktiekapital kr.</u>	<u>Reserve for opskrivninger kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	1.106.574	143.512	1.750.086
Overført ved fusion fra Dragør Bistro ApS	0	0	-123.094	-123.094
Overført jf. resultatdisponering	0	0	-75.722	-75.722
Afskrivning af tidligere års opskrivninger	0	-56.858	56.858	0
Ændring i udskudt skat opskr.	0	12.509	0	12.509
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.062.225</u></b>	<b><u>1.554</u></b>	<b><u>1.563.779</u></b>

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

Der har ikke været bevægelser på aktiekapitalen de seneste 5 år.

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	66.100	1.313.138	1.660.747	0
	<b><u>66.100</u></b>	<b><u>1.313.138</u></b>	<b><u>1.660.747</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.661 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 2.988 t.kr.