

STAMARKIV

**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 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/5 17



Søren Stephens  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 15. maj 2017

### **Direktion**

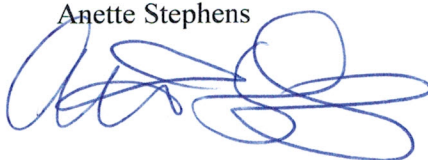
Søren Stephens

### **Bestyrelse**

Søren Stephens



Anette Stephens



Jesper Stephens Stavsholm



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til ledelsen i Stephens Finans A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Stephens Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 15. maj 2017

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Grønbek  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<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**

Det ordinære resultat efter skat udgør -36 t.kr. mod -76 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## 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.

### 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### 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.



## **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.

### **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>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>195.621</b>	<b>207</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-197.665	-150
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.044</b>	<b>57</b>
Andre finansielle indtægter	20.459	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-104.435	-210
<b>Resultat før skat</b>	<b>-86.020</b>	<b>-153</b>
Skat af årets resultat	50.248	77
<b>Årets resultat</b>	<b>-35.772</b>	<b>-76</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-35.772	-76
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-35.772</b>	<b>-76</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	2.813.547	4.331
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	74.086	179
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.887.633</u>	<u>4.510</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.887.633</u></b>	<b><u>4.510</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.165.459	330
Periodeafgrænsningsposter	4.640	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.170.099</u>	<u>330</u>
Likvide beholdninger	<u>198.089</u>	<u>44</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.368.188</u></b>	<b><u>374</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.255.821</u></b>	<b><u>4.884</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Aktiekapital	500.000	500
3 Reserve for opskrivninger	605.656	1.063
3 Overført resultat	422.350	2
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.528.006</u></b>	<b><u>1.565</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	50
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>50</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.527.746	1.595
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.527.746</u>	<u>1.595</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	66.900	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	19
Anden gæld	1.114.419	1.589
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.200.069</u>	<u>1.674</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.727.815</u></b>	<b><u>3.269</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.255.821</u></b>	<b><u>4.884</u></b>

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	104.435	210
	<b><u>104.435</u></b>	<b><u>210</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b><u>Grunde og bygninger</u></b>	<b><u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u></b>
Kostpris 1. januar 2016	3.885.673	1.383.068
Afgang	-808.460	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>3.077.213</u></b>	<b><u>1.383.068</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2016	1.418.569	0
Årets opskrivninger	-642.087	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>776.482</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	973.699	1.203.313
Årets afskrivninger	177.380	105.669
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-110.931	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>1.040.148</u></b>	<b><u>1.308.982</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>2.813.547</u></b>	<b><u>74.086</u></b>

**Noter****3. Egenkapital**

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	1.062.225	1.553	1.563.778
Overført jf. resultatdisponering	0	-456.569	-35.772	-492.341
Kapitalbevægelser for opskrivninger	0	0	456.569	456.569
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>605.656</b>	<b>422.350</b>	<b>1.528.006</b>

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

**4. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	66.900	1.246.248	1.594.646	1.661
	<b>66.900</b>	<b>1.246.248</b>	<b>1.594.646</b>	<b>1.661</b>