

# **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

**Axel Kiers Vej 12**

**8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 20204443**

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22. maj 2019

---

Jørgen Christian Lauritzen  
Dirigent

# **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Stautrup Ejendomme Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 22. maj 2019

### **Direktion**

Jørgen Christian Lauritzen  
Direktør

# **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Stautrup Ejendomme Århus ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Stautrup Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om måling af materielle anlægsaktiver i form af ubebygget grund indregnet til 1,6 mio kr. Vi henviser til note 5 i årsregnskabet.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Bogense, den 22. maj 2019

**Kreston JC**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne26733

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Stautrup Ejendomme Århus ApS Axel Kiers Vej 12 8270 Højbjerg
CVR-nr.	20204443
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Jørgen Christian Lauritzen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense CVR-nr.: 27619096

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje en grund.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Grunde og bygninger består af en byggegrund. Grunden er værdiansat under forudsætning af at det planlagte erhvervsbyggeri gennemføres. Det er, som følge af de vanskelige finansielle markeder, endnu ikke lykkedes ledelsen at få skabt det finansielle grundlag for igangsætning af byggeriet, hvorfor der er usikkerhed omkring værdien af byggegrunden. Såfremt det ikke kan lade sig gøre at igangsætte byggeri på grunden vil denne søges afdisponeret.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. -100.160, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.635.123, og en egenkapital på kr. -882.388.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Stautrup Ejendomme Århus ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver**

Der afskrives ikke på grunde

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

#### **Tilgodehavender**

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

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Stautrup Ejendomme Århus ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-41.143</b>	<b>-45.883</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		36.201	34.219
Finansielle omkostninger	1	<u>-122.978</u>	<u>-116.214</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-127.920</b>	<b>-127.878</b>
Skat af årets resultat	2	<u>27.760</u>	<u>28.113</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-100.160</u></b>	<b><u>-99.765</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-100.160</u>	<u>-99.765</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b><u>-100.160</u></b>	<b><u>-99.765</u></b>

# Stautrup Ejendomme Århus ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	1.640.825	1.640.825
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.640.825</u>	<u>1.640.825</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.640.825</u>	<u>1.640.825</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		956.541	889.699
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		27.760	30.641
Andre tilgodehavender		0	9.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>984.301</u>	<u>929.340</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>9.997</u>	<u>2.497</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>994.298</u>	<u>931.837</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.635.123</u>	<u>2.572.662</u>

## Stautrup Ejendomme Århus ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		-1.082.388	-982.228
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-882.388</b>	<b>-782.228</b>
Gæld til banker		0	133.258
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>133.258</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	160.758
Gæld til banker		124.491	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		346.000	349.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.045.285	2.711.874
Anden gæld		1.735	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.517.511</b>	<b>3.221.632</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.517.511</b>	<b>3.354.890</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.635.123</b>	<b>2.572.662</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

# Stautrup Ejendomme Århus ApS

## Noter

	2018	2017	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	110.570	98.196	
Andre finansielle omkostninger	12.408	18.018	
	<b>122.978</b>	<b>116.214</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-27.760	-28.113	
Tidligere års skat	0	2.528	
Refusion af selskabsskat i sambeskatning	0	-2.528	
	<b>-27.760</b>	<b>-28.113</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.640.825	1.640.825	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.640.825</b>	<b>1.640.825</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.640.825</b>	<b>1.640.825</b>	
<b>4. Egenkapitalopgørelse</b>			
	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	200.000	-982.228	-782.228
Forslag til årets resultatdisponering	0	-100.160	-100.160
	<b>200.000</b>	<b>-1.082.388</b>	<b>-882.388</b>

Selskabskapitalen består af 200 anpartar á nominelt 1.000 kr.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 5. Usikkerhed ved indregning og måling

Ubebygget grund er værdiansat under forudsætning af, at det af ledelsen planlagte byggeri gennemføres. Som følge af de vanskelige vilkår på de finansielle markeder, er det endnu ikke lykkedes, at opnå den nødvendige finansiering af byggeriet, hvorfor der er usikkerhed omkring værdiansættelse af grunden.

## **Stautrup Ejendomme Århus ApS**

### **Noter**

#### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet kaution overfor søsterselskabet Stautrup Festudlejning Århus ApS' mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JL Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

#### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for såvel Stautrup Ejendomme Århus ApS' som Stautrup Festudlejning Århus ApS' mellemværender med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 1 mio. kr. med pant i grund med en bogført værdi på 1,6 mio. kr.