



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

STENDER PROJEKTUDVIKLING APS
PETERSBJERGÅRD 16, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. april 2016

Carsten Michael Stender

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Stender Projektudvikling ApS Petersbjerggård 16 6000 Kolding
	CVR-nr.: 20 81 84 92 Stiftet: 27. marts 1998 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Michael Stender
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Jernbanegade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Stender Projektudvikling 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 22. marts 2016

Direktion

Carsten Michael Stender

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Stender Projektudvikling ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Stender Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 22. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive handel, byggeri og investeringer samt besiddelse af ejendomme, anpartar og aktier i andre selskaber.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Stender Projektudvikling ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af projekter indregnes i resultatopgørelsen, med udgangspunkt i færdiggørelsesgraden på det enkelte projekt ved udgangen af regnskabsåret.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter projektomkostninger til grunde, byggeri mv., der er afholdt på de enkelte projekter frem til statusdagen.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi jf. ÅRL § 41. Dagsværdien af grunde og bygninger er vurderet på baggrund af resultatet af udlejning sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investor.

Værdireguleringen indregnes i posten opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger efter ÅRL § 41 og med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	60 år	30%

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.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde, måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		867.658	6.283
Afskrivninger.....		-442.397	-395
DRIFTSRESULTAT		425.261	5.888
Finansielle indtægter.....		210.991	61
Finansielle omkostninger.....	1	-1.527.022	-2.471
RESULTAT FØR SKAT		-890.770	3.478
Skat af årets resultat.....	2	217.705	-839
ÅRETS RESULTAT		-673.065	2.639
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udloddet udbytte for året.....		0	2.639
Anvendt af tidligere års overskud.....		-673.065	0
I ALT		-673.065	2.639

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		66.099.718	65.063
Materielle anlægsaktiver.....	3	66.099.718	65.063
Andre værdipapirer.....		5.000.000	0
Finansielle anlægsaktiver.....	4	5.000.000	0
ANLÆGSAKTIVER.....		71.099.718	65.063
Varelager grunde og bygninger.....		13.495.694	13.496
Varebeholdninger.....		13.495.694	13.496
Tilgodehavender fra salg.....		11.875	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		831.134	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	3.793
Andre tilgodehavender.....		1.250.000	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		340.526	0
Tilgodehavender.....		2.433.535	3.793
Andre værdipapirer.....		93.000	93
Værdipapirer.....		93.000	93
Likvider.....		324.136	4.019
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		16.346.365	21.401
AKTIVER.....		87.446.083	86.464

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Opskrivningshenlæggelse.....		28.327.429	27.174
Overført overskud.....		-673.065	0
Udbytte.....		0	2.639
EGENKAPITAL.....	5	27.779.364	29.938
Hensættelse til udskudt skat.....		9.128.689	8.680
Andre hensættelser.....		100.000	200
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		9.228.689	8.880
Realkreditinstitutter.....		10.590.105	10.960
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	10.590.105	10.960
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	306.000	237
Modtagne forudbetalinger.....		270.642	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		83.375	308
Gæld til tilknyttede selskaber.....		39.096.014	32.448
Selskabsskat.....		0	723
Anden gæld.....		91.894	2.970
Kortfristede gældsforpligtelser.....		39.847.925	36.686
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		50.438.030	47.646
PASSIVER.....		87.446.083	86.464
 Eventualposter mv.	 7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.527.022	2.471	
	1.527.022	2.471	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-340.526	723	
Regulering af udskudt skat.....	122.821	116	
	-217.705	839	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		30.418.533	
Kostpris 31. december 2015.....		30.418.533	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		35.940.954	
Årets opskrivninger		1.478.947	
Opskrivninger 31. december 2015.....		37.419.901	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		1.296.319	
Årets afskrivninger		442.397	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		1.738.716	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		66.099.718	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Andre værdipapirer	
Tilgang		5.000.000	
Kostpris 31. december 2015.....		5.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		5.000.000	

NOTER

						Note
Egenkapital						5

	Anpartskapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	Udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	27.173.850	0	2.639.036	29.937.886
Årets værdireguleringer.....		1.153.579			1.153.579
Betalt udbytte.....				-2.639.036	-2.639.036
Forslag til årets resultatdisponering.....			-673.065		-673.065
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	28.327.429	-673.065	0	27.779.364

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Realkreditinstitutter.....	11.197.321	10.896.105	306.000	10.244.045	
	11.197.321	10.896.105	306.000	10.244.045	

Eventualposter mv.

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 og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for CMS Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der givet pant i matr. nr. 5260 F Sønderborg, beliggende Grundtvigs Allé 186D på i alt tkr. 12.307.

7

8