

*Ejendomsselskabet Podek ApS
Torvegade 89
7160 Tørring*

CVR-nr: 28 32 54 28

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2015 - 30. september 2016*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/10/2017


Ejvind Hasselstrøm
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning..... | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|--------------------------|---|
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
|--------------------------|---|

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

| | |
|-------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Podek ApS.

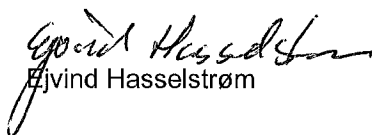
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 6. december 2016

Direktion


Ejvind Hasselstrøm

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM
UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET**

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Podek ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi er valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

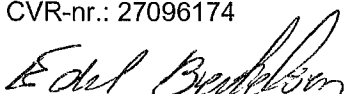
Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 6. december 2016.

LIDEGAARD revision & rådgivning
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 27096174



Edel Bertelsen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Podek ApS Torvegade 89 7160 Tørring |
| | Hjemmeside: www.podek.dk |
| | CVR-nr.: 28 32 54 28 |
| | Stiftet: 1. januar 2005 |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Ejvind Hasselstrøm |
| Pengeinstitut | Den Jyske Sparekasse Havnepladsen 2 7100 Vejle |
| Revisor | LIDEGAARD revision & rådgivning Registreret revisionsanpartsselskab Bredgade 50 7160 Tørring |
| Ejerforhold | Stjernholm Holding ApS, Sønderkærvej 15, Aale, 7160 Tørring |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Podek ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Stjernholm Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 20 % |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

| | 2015/16 | 2014/15 |
|--|----------------|----------------|
| BRUTTORESULTAT | 323.844 | 318.177 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -56.567 | -56.568 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | 267.277 | 261.609 |
| DRIFTSRESULTAT | 267.277 | 261.609 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -6.189 | -5.561 |
| Andre finansielle omkostninger | -36.243 | -13.790 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 224.845 | 242.258 |
| Skat af årets resultat | -49.595 | -38.857 |
| ÅRETS RESULTAT | 175.250 | 203.401 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 175.250 | 203.401 |
| DISPONERET I ALT | 175.250 | 203.401 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | 2.855.088 | 2.911.655 |
| Materielle anlægsaktiver | 2.855.088 | 2.911.655 |
| ANLÆGSAKTIVER | 2.855.088 | 2.911.655 |
| | | |
| Andre tilgodehavender..... | 0 | 19.050 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 3.447 | 3.332 |
| Tilgodehavender | 3.447 | 22.382 |
| Likvide beholdninger | 42.423 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 45.870 | 22.382 |
| | | |
| AKTIVER | 2.900.958 | 2.934.037 |

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | 1.030.828 | 939.578 |
| 2 EGENKAPITAL..... | 1.155.828 | 1.064.578 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 176.717 | 164.940 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | 176.717 | 164.940 |
| Prioritetsgæld..... | 1.010.427 | 1.121.211 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser..... | 1.010.427 | 1.121.211 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 108.500 | 105.000 |
| Kreditinstitutter..... | 0 | 153.135 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 84.000 | 84.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | 281.735 | 231.758 |
| Anden gæld..... | 73.818 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 9.933 | 9.415 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | 557.986 | 583.308 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | 1.568.413 | 1.704.519 |
| PASSIVER..... | 2.900.958 | 2.934.037 |

4 Eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | 2015/16 | 2014/15 |
|--|---------|---------|
| 1 Selskabets væsentligste aktivitet | | |
| Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af fast ejendom, investering i øvrigt og dermed beslægtet formål | | |

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|--------------------------|----------------|---------------------------------|------------------|
| 2 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overført resultat | 855.578 | 175.250 | 1.030.828 |
| | <u>980.578</u> | <u>175.250</u> | <u>1.155.828</u> |

Ejerkapital
Kapitalen er fordelt således:

Kapitalen 125 stk. á nom. kr. 1.000

| | Restgæld 30/9 2016 | Dagsværdi 30/9 2016 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-----------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 1.118.927 | 1.118.927 | 108.500 | 593.300 |
| | <u>1.118.927</u> | <u>1.118.927</u> | <u>108.500</u> | <u>593.300</u> |

2016 2015

NOTER

2016

2015

4 Eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:

Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Stjernholm Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2016 273.317 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

| | Nominelt beløb af <u>pant</u> | Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Ejerpantebrev i ejendom for kr. | 650.000 | 2.855.087 |

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

| | Nominelt beløb af <u>pant</u> | Bogført værdi af pantsatte <u>aktiver</u> |
|--|--|--|
| Realkreditpantebrev i ejendom for k r. | 1.993.000 | 2.855.087 |

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.

For alt mellemværende med realkreditinstitut er der af pengeinstitut afgiver tabsgaranti svarende til restgæld på realkreditlånene.