

Stehr Ejendomme A/S
Ullevænget 3, 7100 Vejle

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 29 13 88 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Henrik Stehr
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Stehr Ejendomme 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 25. maj 2016

Direktion

Henrik Stehr

Bestyrelse

Rikke Stehr
formand

Henrik Rønnow

Henrik Stehr

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Stehr Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stehr Ejendomme A/S 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til ledelsesberetningen samt note 1, hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer at selskabets ejere vil støtte den videre drift, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift.

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.

Vejle, den 25. maj 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stehr Ejendomme A/S

Ullevænget 3

7100 Vejle

CVR-nr.: 29 13 88 85

Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

10. regnskabsår

Bestyrelse

Rikke Stehr, formand

Henrik Rønnow

Henrik Stehr

Direktion

Henrik Stehr

Revision

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gunhilds Plads 2

7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i samt køb og salg af erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Efter nedskrivning af selskabets ejendomme i 2014 er selskabskapitalen tabt. Aktionæren har tilkendegivet, at ville yde økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang, hvilket er en forudsætning for selskabets evne til at afregne sine forpligtelser i takt med forfald. Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stehr Ejendomme 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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stehr Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	365.014	541.720
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.532	-4.000.478
Resultat før finansielle poster	363.482	-3.458.758
Andre finansielle indtægter	0	84
2 Andre finansielle omkostninger	-387.145	-403.623
Resultat før skat	-23.663	-3.862.297
3 Skat af årets resultat	81.238	297.448
Årets resultat	57.575	-3.564.849
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	57.575	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.564.849
Disponeret i alt	57.575	-3.564.849

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	4.900.000	4.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.900.000</u>	<u>4.900.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	81.238	45.448
Andre tilgodehavender	<u>91</u>	<u>4.500</u>
Tilgodehavender i alt	<u>81.329</u>	<u>49.948</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.205</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>81.329</u>	<u>51.153</u>
Aktiver i alt	<u>4.981.329</u>	<u>4.951.153</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5 Virksomhedskapital		500.000	500.000
6 Overført resultat		<u>-3.152.791</u>	<u>-3.210.366</u>
Egenkapital i alt		<u>-2.652.791</u>	<u>-2.710.366</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.357.252	1.499.776
Gæld til pengeinstitutter		<u>3.447.731</u>	<u>3.550.813</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.804.983</u>	<u>5.050.589</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		237.479	187.860
Gæld til pengeinstitutter		52.340	932.849
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	17.765
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.505.611	1.396.373
Anden gæld		<u>23.707</u>	<u>76.083</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.829.137</u>	<u>2.610.930</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.634.120</u>	<u>7.661.519</u>
Passiver i alt		<u>4.981.329</u>	<u>4.951.153</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Eventualposter****9 Nærtstående parter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for utilfredsstillende.

Efter nedskrivning af selskabets ejendomme i 2014 er selskabskapitalen tabt. Aktionæren har tilkendegivet, at ville yde økonomisk støtte til selskabet i nødvendigt omfang, hvilket er en forudsætning for selskabets evne til at afregne sine forpligtelser i takt med forfald. Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	109.686	79.040
Andre renteomkostninger	<u>277.459</u>	<u>324.583</u>
	<u>387.145</u>	<u>403.623</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-81.238	-45.448
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-252.000</u>
	<u>-81.238</u>	<u>-297.448</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.850.311	8.850.311
Kostpris ultimo	8.850.311	8.850.311
Regulering til dagsværdi primo	-3.950.311	49.689
Årets regulering til dagsværdi	0	-4.000.000
Regulering til dagsværdi ultimo	-3.950.311	-3.950.311
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.900.000	4.900.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Der er benyttet et afkastkrav på 8 % for ejendommen i Vejle. Afkastkravet er vurderet ifht. ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer mv.

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 50.000 aktier a 10 kr. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

6. Overført resultat

Overført resultat primo	-3.210.366	354.483
Årets overførte overskud eller underskud	57.575	-3.564.849
	-3.152.791	-3.210.366

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Noter

8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stehr Holding Vejle A/S, CVR-nr. 27 75 75 37 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9. Nærtstående parter Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Stehr Holding Vejle A/S, Hesselkær 44, 7100 Vejle