

Stress Invest ApS

Stenildhøjdalen 93, 9600 Aars
CVR-nr. 29 14 76 71

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.03.16

Per Carøe
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Stress Invest ApS
Stenildhøjddalen 93
9600 Aars
Hjemsted: Vesthimmerland
CVR-nr.: 29 14 76 71

Direktion

Per Carøe
Lars Bøvre
René Christiansen
Eszter Bøvre
Malene Christiansen
Anette Kold

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Dattervirksomhed

F.O. Ejendomme Hobro ApS, Vesthimmerland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Stress Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 15. marts 2016

Direktionen

Per Carøe

Lars Bøvre

René Christiansen

Eszter Bøvre

Malene Christiansen

Anette Kold

Til kapitalejerne i Stress Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Stress Invest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 15. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.142.471	1.026.617
2 Personaleomkostninger	-72.821	-50.828
	1.069.650	975.789
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.724	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	416.787	1.994.474
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	100.869	-324.473
	1.585.582	2.645.790
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	927.464	918.980
Andre finansielle indtægter	0	2.612
3 Andre finansielle omkostninger	-484.391	-490.330
	2.028.655	3.077.052
Skat af årets resultat	-241.245	-452.000
	1.787.410	2.625.052
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	927.465	-1.081.020
Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overført resultat	559.945	3.406.072
I alt	1.787.410	2.625.052

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	23.405.399	22.765.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.569	0
4	Materielle anlægsaktiver i alt	23.418.968	22.765.800
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.983.412	2.055.948
	Finansielle anlægsaktiver i alt	2.983.412	2.055.948
	Anlægsaktiver i alt	26.402.380	24.821.748
	Råvarer og hjælpematerialer	35.531	9.779
	Varebeholdninger i alt	35.531	9.779
	Tilgodehavende selskabsskat	79.755	0
	Andre tilgodehavender	1.108	6.750
	Tilgodehavender i alt	80.863	6.750
	Likvide beholdninger	1.434	0
	Omsætningsaktiver i alt	117.828	16.529
	Aktiver i alt	26.520.208	24.838.277

		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	135.000	135.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.055.561	128.096
	Overført resultat	6.037.726	5.477.781
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
6	Egenkapital i alt	7.528.287	6.040.877
	Hensættelser til udskudt skat	1.543.000	1.222.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.543.000	1.222.000
	Gæld til realkreditinstitutter	14.460.851	14.939.063
	Kreditinstitutter i øvrigt	382.153	433.339
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.843.004	15.372.402
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	524.000	460.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.045.985	1.129.009
	Gæld til tilknyttede virksomheder	197.484	134.427
	Anden gæld	838.448	479.562
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.605.917	2.202.998
	Gældsforpligtelser i alt	17.448.921	17.575.400
	Passiver i alt	26.520.208	24.838.277

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Sikkerhedsstillelser

11 Finansielle instrumenter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Driftsmidler	3	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom til boligformål.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	3.000	3.000
Personaleomkostninger i øvrigt	69.821	47.828
I alt	72.821	50.828

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	7.905	25.796
Øvrige finansielle omkostninger	476.486	464.534
I alt	484.391	490.330

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	6.369.473	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.387 og en afkastprocent på 6,25. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
F.O. Ejendomme Hobro ApS, Vesthimmerland	100%

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 01.01.14	135.000	1.209.116	2.071.709	0
Forslag til resultatdisponering	0	-1.081.020	3.406.072	300.000
Saldo pr. 31.12.14	135.000	128.096	5.477.781	300.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	135.000	128.096	5.477.781	300.000
Betalt udbytte	0	0	0	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	927.465	559.945	300.000
Saldo pr. 31.12.15	135.000	1.055.561	6.037.726	300.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	444.000	12.545.434	14.904.851	15.319.063
Kreditinstitutter i øvrigt	80.000	75.000	462.153	513.339
I alt	524.000	12.620.434	15.367.004	15.832.402

8. Eventualaktiver

Selskabet har følgende negative §63a saldi i GI:

Vestergade 11, 9500 Hobro t.DKK 206.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 0 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedernes har pr. balancedagen et indestående.

10. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.793 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 23.427.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.100, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.624. Gælden udgør pr. 31.12.15 t.DKK 1.046.

Selskabet har stillet pant i kapitalandele i datterselskabet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Gælden til udgør på balancedagen t.DKK 1.046. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 2.983.

11. Finansielle instrumenter

Selskabet har indgået rentekorridor (1,5% - 3,5%) på t.DKK 4.000 og en restløbetid på 6 år. Markedsværdien af denne er indregnet i årsregnskabet.