

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

STADTRADE IMMO APS  
ØSTRE HAVNEVEJ 31  
5700 SVENDBORG

CVR-NR. 30 59 08 64

ÅRSRAPPORT FOR REGNSKABSÅRET  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

Godkendt på generalforsamlingen

14/4 2016

Dirigent:

*Jens Kjær Jensen*  
*Udskrevet*  
*5700 Svendborg*



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsens regnskabspåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
<b>ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Stadtrade Immo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 18. marts 2016


### DIREKTION



---

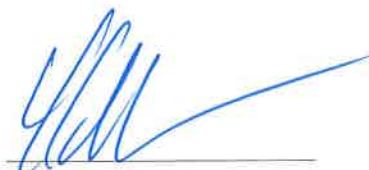
Steffen Larsen

### BESTYRELSE



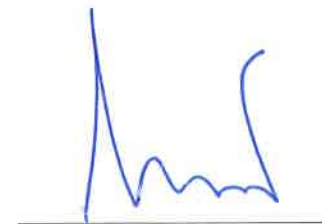
---

Jens Bertel Rasmussen  
(formand)



---

Steffen Larsen



---

Henrik Broksø Thulesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Stadtrade Immo ApS

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Stadtrade Immo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

-fortsat-

**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.

Svendborg, den 18. marts 2016

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**



Ole Nielsen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Stadtrade Immo ApS  
Østre Havnegade 31  
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 59 08 64

Hjemstedskommune: Svendborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**DIREKTION:**

Steffen Larsen

**BESTYRELSE:**

Steffen Larsen  
Jens Bertel Rasmussen  
Henrik Broksø Thulesen

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

**GENERALFORSAMLING:**

Ordinær generalforsamling afholdes den 14. april 2016

## LEDELSESBERETNING

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets formål er investering i og handel med ejendomme.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et resultat på 2.509.660 kr., som betragtes som tilfredsstillende.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Stadtrade Immo ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, dog indregnes værdi af investerings- ejendomme, i selskabets kapitalinteresser til dagsværdi, hvilket har medført en forøgelse af årets resultat og egenkapital med 2.791.269 kr.

### **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 tilflyde 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af andre kapitalandales resultat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Finansielle anlægsaktiver**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminerings af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indgår i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte og afviklede virksomheder fragår årsregnskabet ved afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Finansielle anlægsaktiver (fortsat)**

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Ejendomme i kapitalinteresse indregnes til dagsværdi i årets værdiregulering.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

### **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 efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettoskatteaktiver der 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 15,83 %, svarende til den forventede tyske beskatning ved ejendomsafståelse.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes til det modtagne provenu efter 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

Note		2015 Kr.	2014 Kr.
1	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	-22.586	-13.608
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	2.592.416	-124.047
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	1.505	-16.911
2	Finansielle omkostninger .....	-61.676	-21.537
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	2.509.660	-176.103
3	Skat af årets resultat .....	0	0
	<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	2.509.660	-176.103

**RESULTATDISPONERING:**

Årets resultat, der udviser et resultat på 2.509.660 kr. foreslås fordelt således:

Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	2.467.763	-46.806
Overført resultat .....	41.897	-129.297
	2.509.660	-176.103

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015****AKTIVER**

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>4 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	4.957.094	2.399.968
Kapitalandele i associerede virksomheder .....	<u>99.819</u>	<u>98.314</u>
	<u>5.056.913</u>	<u>2.498.282</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>5.056.913</u>	<u>2.498.282</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>TILGODEHAVENDER:</b>		
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber .....	1.670.566	0
Andre tilgodehavender .....	<u>10.109</u>	<u>0</u>
	<u>1.680.676</u>	<u>0</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<u>1.680.676</u>	<u>0</u>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<u>6.737.589</u>	<u>2.498.282</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015****PASSIVER**

Note	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
5 Selskabskapital .....	130.000	130.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....	2.467.763	0
7 Overført resultat .....	71.434	29.537
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0	0
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>2.669.197</u></b>	<b><u>159.537</u></b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>		
Gæld til tilknyttede selskaber .....	4.057.217	2.327.570
Anden gæld .....	11.176	11.176
	<u>4.068.392</u>	<u>2.338.746</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b><u>4.068.392</u></b>	<b><u>2.338.746</u></b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b><u>6.737.589</u></b>	<b><u>2.498.282</u></b>
8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
9 Nærtstående parter		

NOTER

## Note

**1 BRUTTORESULTAT:**

Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

Selskabets direktør har ikke i regnskabsåret modtaget vederlag for denne funktion.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renter, Danske Immobilia Stadtrade GmbH & Co. ....	61.676	21.537
	<hr/>	<hr/>
<b>3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat .....	0	0
Årets regulering udskudt skat .....	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
	<hr/>	<hr/>

Der er i årets løb betalt 0 kr. i selskabsskat.

NOTER

Note	2015 Kr.				
<b>4 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>					
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>			
Anskaffelsessum primo .....	2.525.820	63.330			
Tilgang i året .....	0	0			
Afgang i året .....	0	0			
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>2.525.820</b>	<b>63.330</b>			
Værdireguleringer primo .....	-125.852	34.984			
Årets værdiregulering .....	2.557.125	1.505			
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<b>2.431.274</b>	<b>36.489</b>			
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO.....</b>	<b>4.957.094</b>	<b>99.819</b>			
Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder specificeres således:					
<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>	<b>EUR Årets resultat</b>	<b>EUR Egenkapital</b>
Danske Immobilia Stadtrade GmbH & Co. KG .....	Flensburg	EUR 14.000	100 %	-49.604	193.985
Danske Immobilia Verwaltungs GmbH .....	Flensburg	EUR 25.500	33,33 %	605	40.189
				<b>2015 Kr.</b>	<b>2014 Kr.</b>
<b>5 ANPARTSKAPITAL:</b>					
Selskabskapital .....				130.000	130.000
<b>6 RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE:</b>					
Saldo primo .....				0	46.806
Overført jf. resultatdisponering .....				2.467.763	-46.806
				2.467.763	0



NOTER

	2015 Kr.	2014 Kr.
<b>7 OVERFØRT RESULTAT:</b>		
Overført tidligere år .....	29.537	152.344
Valutakursregulering primokapital .....	0	6.490
Overført årets resultat, jf. resultatdisponering .....	41.897	-129.297
	<u>71.434</u>	<u>29.537</u>

**8 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Selskabet deltager som kommanditist i Danske Immobilia Stadtrade GmbH & Co. KG.

**Hæftelser inden for sambeskatningskredsen:**

Stadtrade Immo ApS er sambeskattet med administrationsselskabet, Schleswiger Immobilien A/S, Johbis Immo ApS og Katharinenhof Immo ApS. Som datterselskab hæfter Stadtrade Immo ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties opstået inden for sambeskatningskredsen. Selskabet hæfter ligeledes for eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

**9 NÆRTSTÅENDE PARTER:**

Stadtrade Immo ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

**Ejerforhold**

Følgende anpartshavere besidder mere end 5 % af anpartskapitalen:

Schleswiger Immobilien A/S, Østre Havnevej 31, Svendborg.