

Stefco Ejendomme ApS

Industrivej 3

8586 Ørum Djurs

CVR-nummer 32 27 51 76

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. februar 2019



Ingølf Steffensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Stefco Ejendomme ApS
Industrivej 3
8586 Ørum Djurs

Hjemstedskommune: Norddjurs
CVR-nummer: 32 27 51 76
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Ingolf Steffensen

Tilknyttede virksomheder

Stefco Holding ApS
Industrivej 8
8586 Ørum Djurs

Pengeinstitut

Sparekassen Djursland

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Stefco Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum Djurs, 29. januar 2019

Direktionen:



Ingolf Steffensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Stefco Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stefco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 29. januar 2019

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530


Jesper Thorup
Registreret revisor
mne680

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive ejendomsbesiddelse og udlejning samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	242.048	317
1	Personaleomkostninger	-60.000	-142
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-44.720	-45
	Resultat før finansielle poster	137.328	130
2	Finansielle indtægter	22.759	42
	Finansielle omkostninger	-11.788	-15
	Resultat før skat	148.299	157
3	Skat af årets resultat	-30.413	-10
	Årets resultat	117.886	147
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	150.000	0
	Overført resultat	-32.114	147
	Resultatdisponering i alt	117.886	147

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	1.835.507	1.880
	Materielle anlægsaktiver	1.835.507	1.880
	Anlægsaktiver i alt	1.835.507	1.880
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	58.962	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	219.804	213
	Andre tilgodehavender	269.933	306
	Tilgodehavender	548.698	519
	Likvide beholdninger	171.378	114
	Omsætningsaktiver i alt	720.076	632
	Aktiver i alt	2.555.583	2.513

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	305.738	306
	Overført resultat	1.054.986	1.087
	Foreslået udbytte	150.000	0
4	Egenkapital i alt	1.635.724	1.518
	Hensættelser til udskudt skat	150.295	153
	Hensatte forpligtelser	150.295	153
	Gæld til realkreditinstitutter	537.392	640
5	Langfristede gældsforpligtelser	537.392	640
	Gæld til realkreditinstitutter	102.593	103
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.669	9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.665	12
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	32.934	12
	Anden gæld	55.310	49
	Periodeafgrænsningsposter	17.000	17
	Kortfristede gældsforpligtelser	232.171	202
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	919.858	995
	Passiver i alt	2.555.583	2.513
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017				
	DKK	1.000 DKK				
1	Personaleomkostninger					
	Løn og gager	60.000	142			
	Personaleomkostninger i alt	60.000	142			
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1			
2	Finansielle indtægter					
	Renteindtægt, tilknyttede virksomhed	8.800	9			
	Andre finansielle indtægter	13.959	33			
	Finansielle indtægter i alt	22.759	42			
3	Skat af årets resultat					
	Skat af årets resultat	32.934	12			
	Regulering af udskudt skat	-2.521	-2			
	Skat af årets resultat i alt	30.413	10			
4	Egenkapital	Virksom-	Overkurs	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	ved emis-	resultat	udbytte	
		tal	sion			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	306	1.087	0	1.518
	Årets resultat	0	0	-32	150	118
	Egenkapital ultimo	125	306	1.055	150	1.636
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.					
5	Langfristede gældsforpligtelser					
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	127.848	230			
6	Eventualforpligtelser					
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Stefco Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.					

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.500, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 1.836.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger vedrørende ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger og amortisering af real-kreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.