

## Stefco Ejendomme ApS

Industrivej 3

8586 Ørum Djurs

CVR-nummer 32 27 51 76

### Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

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



---

Ingolf Steffensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                                 |          |
| Ledelsespåtegning                                  | 3        |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4        |
| <b>Årsregnskab</b>                                 |          |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 6        |
| Resultatopgørelse                                  | 9        |
| Aktiver  | 10       |
| Passiver   | 11       |
| Noter  | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Stefco Ejendomme ApS  
Industrivej 3  
8586 Ørum Djurs

Hjemstedskommune: Norddjurs  
CVR-nummer: 32 27 51 76  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Ingolf Steffensen

### Tilknyttede virksomheder

Stefco Holding ApS  
Industrivej 8  
8586 Ørum Djurs

### Pengeinstitut

Sparekassen Djursland  
Sønderport 2  
8500 Grenaa

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Stefco Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum Djurs, 19. maj 2016

**Direktionen:**



Ingolf Steffensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Stefco Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Stefco Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 vurderingen 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.

## 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 19. maj 2016

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### 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 tilbageførslser 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 indgår forventede brugstider som følger:

|           |       |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

|  |  | 2015           | 2014       |
|--|--|----------------|------------|
| Note                                     | <b>Resultatopgørelse</b>               | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |            |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>127.190</b> | <b>226</b> |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -44.720        | -45        |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>82.470</b>  | <b>181</b> |
| 1  | Finansielle indtægter                  | 25.007         | 27         |
| 2  | Finansielle omkostninger               | -19.579        | -19        |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>87.898</b>  | <b>189</b> |
| 3  | Skat af årets resultat                 | -34.172        | -45        |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>53.726</b>  | <b>143</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |            |
|  | Overført resultat                      | 53.726         | 143        |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>53.726</b>  | <b>143</b> |

| Note                            | Balance                                      | 2015<br>DKK      | 2014<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger                          | 1.969.667        | 2.014             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>1.969.667</b> | <b>2.014</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.969.667</b> | <b>2.014</b>      |
|                                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 236.974          | 156               |
|                                 | Andre tilgodehavender                        | 247.983          | 374               |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>484.957</b>   | <b>531</b>        |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>106.293</b>   | <b>90</b>         |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>591.251</b>   | <b>621</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.560.917</b> | <b>2.635</b>      |

| Note | Balance                                       | 2015<br>DKK      | 2014<br>1.000 DKK |
|------|---|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>              |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                            | 125.000          | 125               |
|      | Overkurs ved emission                         | 305.738          | 306               |
|      | Overført resultat                             | 869.178          | 815               |
| 4    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>1.299.916</b> | <b>1.246</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 166.058          | 187               |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>166.058</b>   | <b>187</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 844.442          | 946               |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>844.442</b>   | <b>946</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 101.734          | 101               |
|      | Modtagne forudbetalinger fra kunder           | 8.669            | 9                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 12.000           | 12                |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder             | 0                | 0                 |
|      | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder     | 54.638           | 57                |
|      | Anden gæld                                    | 52.210           | 56                |
|      | Periodeafgrænsningsposter                     | 21.250           | 21                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>250.501</b>   | <b>256</b>        |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>1.261.001</b> | <b>1.389</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>2.560.917</b> | <b>2.635</b>      |
| 6    | Hovedaktivitet                                |                  |                   |
| 7    | Eventualforpligtelser                         |                  |                   |
| 8    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                  |                   |

| Noter  | 2015                                      | 2014                                       |                                   |                    |
|--|---|--|-----------------------------------|--------------------|
|  | DKK                                       | 1.000 DKK                                  |                                   |                    |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>   |   |  |                                   |                    |
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder   | 7.739                                     | 27   |                                   |                    |
| Andre finansielle indtægter  | 17.268                                    | 0  |                                   |                    |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>25.007</b>                             | <b>27</b>                                  |                                   |                    |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>  |   |  |                                   |                    |
| Renter tilknyttede virksomheder  | 0   | 0  |                                   |                    |
| Andre finansielle omkostninger   | 19.579                                    | 19   |                                   |                    |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>19.579</b>                             | <b>19</b>                                  |                                   |                    |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |   |  |                                   |                    |
| Skat af årets resultat   | 54.638                                    | 57   |                                   |                    |
| Regulering af udskudt skat   | -20.472                                   | -13  |                                   |                    |
| Regulering af tidl. års skat   | 6   | 1  |                                   |                    |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>34.172</b>                             | <b>45</b>                                  |                                   |                    |
| <b>4 Egenkapital</b>   | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overkurs<br>ved emis-<br>sion<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
| Saldo primo  | 125                                       | 306  | 815                               | 1.246              |
| Årets resultat   | 0   | 0  | 54                                | 54                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>125</b>                                | <b>306</b>                                 | <b>869</b>                        | <b>1.300</b>       |
| Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.                            |   |  |                                   |                    |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |   |  |                                   |                    |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   |   | 436.167                                    |                                   | 538                |
| <b>6 Hovedaktivitet</b>  |   |  |                                   |                    |
| Selskabets formål er at drive ejendomsbesiddelse og udlejning, samt al virksomhed som er beslægtet hermed. |   |  |                                   |                    |

|              | 2015 | 2014      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## **7 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.

## **8 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 2015 udgør TDKK 1.970.