

**Stefco Ejendomme ApS**

**Industrivej 3**

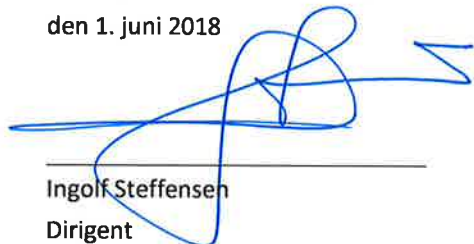
**8586 Ørum Djurs**

**CVR-nummer 32 27 51 76**

**Årsrapport**

**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juni 2018



Ingolf Steffensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2017 - 31. december 2017

### 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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørum Djurs, 22. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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, 22. maj 2018

### 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.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>316.943</b>	<b>171</b>
1	Personaleomkostninger	-142.000	-42
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-44.720	-45
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>130.223</b>	<b>85</b>
2	Finansielle indtægter	41.627	10
	Finansielle omkostninger	-14.948	-19
	<b>Resultat før skat</b>	<b>156.902</b>	<b>76</b>
3	Skat af årets resultat	-10.345	-4
	<b>Årets resultat</b>	<b>146.557</b>	<b>71</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	146.557	71
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>146.557</b>	<b>71</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	1.880.227	1.925
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.880.227</b>	<b>1.925</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.880.227</b>	<b>1.925</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	212.765	208
	Andre tilgodehavender	305.974	223
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>518.739</b>	<b>431</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>113.659</b>	<b>94</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>632.397</b>	<b>525</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.512.624</b>	<b>2.450</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overkurs ved emission	305.738	306
	Overført resultat	1.087.101	941
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.517.839</b>	<b>1.371</b>
	Hensættelser til udskudt skat	152.816	155
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>152.816</b>	<b>155</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	639.939	744
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>639.939</b>	<b>744</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	102.726	101
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.669	9
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.386	15
	Anden gæld	49.249	43
	Periodeafgrænsningsposter	17.000	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>202.030</b>	<b>180</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>994.785</b>	<b>1.079</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.512.624</b>	<b>2.450</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017		2016		
	DKK		1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>				
	Løn og gager	142.000		42	
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>142.000</b>		<b>42</b>	
	Antal ansatte	1		1	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>				
	Renteindtægt, tilknyttede virk	8.636		10	
	Andre finansielle indtægter	32.991		0	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>41.627</b>		<b>10</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>				
	Skat af årets resultat	12.386		15	
	Regulering af udskudt skat	-2.041		-11	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>10.345</b>		<b>4</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>ved emis-</b>	<b>resultat</b>	
		<b>tal</b>	<b>sion</b>		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	306	941	1.371
	Årets resultat	0	0	147	147
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>306</b>	<b>1.087</b>	<b>1.518</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	229.962		336
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>			
	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.			

	2017	2016
<b>Noter</b>	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 2017 udgør TDKK 1.880.

## 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 tilbageførsler 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-kredittån 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 nettosalgpris 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 gælds metode 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.