

Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS

Hjortkærvej 2, Omme
6740 Bramming

CVR-nr. 32 65 61 02

Årsrapport 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling

den 10/7 20 17

Mikkel Larsen
dirigent

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Virksomhedsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 30. april 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

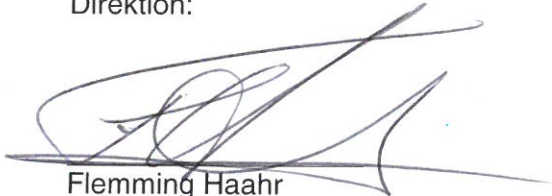
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 30. april 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 10. juli 2017

Direktion:

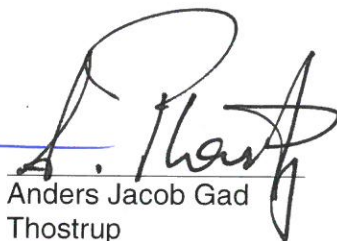


Flemming Haahr

Bestyrelse:



Henrik Karup
Jørgensen
formand



Anders Jacob Gad
Thstrup



Steen Agerbo Bødtker



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 10. juli 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor

Mikkel Trabjerg Knudsen
statsaut. revisor

Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 32 65 61 02

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS
Hjortkærvej 2, Omme
6740 Bramming

CVR-nr.: 35 65 61 02
Stiftet: 15. december 2009
Hjemstedskommune: Esbjerg
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 – 30. april 2017

Bestyrelse

Henrik Karup Jørgensen, formand
Anders Jacob Gad Thostrup
Steen Agerbo Bødtker

Direktion

Flemming Haahr

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 18
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Stærevej 1, Esbjerg og andre formueaktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten omfatter derfor perioden 1. januar 2016 – 30. april 2017, og regnskabsåret omfatter således 16 måneder. Sammenligningstallene for 2015 er en periode på 12 måneder og derfor ikke sammenlignelige.

Resultatopgørelsen udviser et resultat efter skat på 122 tkr. (2015: 89 tkr.). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør 1.233 tkr. (2015: 53 tkr.) og er positivt påvirket af koncerntilskud i regnskabsåret på 1.000 tkr.

Forventet udvikling

Der forventes i det kommende år et resultat på niveau med 2016/17.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Resultatopgørelse

kr.	Note	2016/17 (16 mdr.)	2015 (12 mdr.)
Bruttoresultat		765.754	567.535
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-391.777	-275.090
Resultat af primær drift		373.977	292.445
Finansielle omkostninger	2	-219.914	-190.632
Resultat før skat		154.063	101.813
Skat af årets resultat		-32.396	-12.937
Årets resultat		<u>121.667</u>	<u>88.876</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>121.667</u>	<u>88.876</u>

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Balance

kr.	Note	2016/17 (16 mdr.)	2015 (12 mdr.)
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		5.229.752	5.138.794
Anlægsaktiver i alt		5.229.752	5.138.794
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		64.220	22.341
Omsætningsaktiver i alt		64.220	22.341
AKTIVER I ALT		5.293.972	5.161.135
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.107.954	-71.845
Egenkapital i alt		1.232.954	53.155
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		174.000	113.800
Hensatte forpligtelser i alt		174.000	113.800
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	4		
Gæld til realkreditinstitutter		2.401.853	2.659.664
		2.401.853	2.659.664
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	195.000	190.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		782.964	1.646.081
Selskabsskat		4.581	1.798
Anden gæld		502.620	496.637
		1.485.165	2.334.516
Gældsforpligtelser i alt		3.887.018	4.994.180
PASSIVER I ALT		5.293.972	5.161.135

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2016	125.000	-71.845	53.155
Modtaget koncerntilskud	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	121.667	121.667
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	58.132	58.132
Saldo 30. april 2017	125.000	1.107.954	1.232.954

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C mellem.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

— Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi 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 dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes i andre tilgodehavender eller i anden gæld og i egenkapitalen, indtil de sikrede transaktioner gennemføres. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder kriterierne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejningen af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider.

Grunde og bygninger	20-25 år
---------------------	----------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Der afskrives ikke på grunde.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

		2016/17 (16 mdr.)	2015 (12 mdr.)	
kr.				
2 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder		60.668	50.927	
Andre finansielle omkostninger		159.246	139.705	
		<u>219.914</u>	<u>190.632</u>	
3 Materielle anlægsaktiver				
kr.			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016			6.466.269	
Årets tilgang			482.735	
Kostpris 30. april 2017			6.949.004	
Afskrivninger 1. januar 2016			-1.327.475	
Årets afskrivninger			-391.777	
Afskrivninger 30. april 2017			-1.719.252	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017			<u>5.229.752</u>	
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 1/1 2016	Gæld i alt 30/4 2017	Afdrag i 2017	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>2.596.853</u>	<u>2.401.853</u>	<u>195.000</u>	<u>1.621.853</u>

Årsregnskab 1. januar 2016 – 30. april 2017

Noter

5 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev på 516 tEUR, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 5.230 tkr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske virksomheder i Nopa Nordic A/S-koncernen. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheder samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab for Nopa Nordic A/S, CVR-nr. 42 55 92 10.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået renteswapaftale til sikring af fremtidige rentebetalinger. Aftalens værdi pr. 30. april 2017 er -244 tkr. efter skat (2015: -304 tkr.).

7 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Allison A/S
Hjortkærvej 2
6740 Bramming

Allison A/S besidder 100% af aktiekapitalen i virksomheden. Den ultimative ejer er Nopa Nordic A/S.

Ejendomsselskabet Stærevej 1 ApS er en del af koncernregnskabet for Nopa Nordic A/S, Hobro, som er den mindste koncern, hvori virksomheden indgår som dattervirksomhed.

Koncernregnskabet for Nopa Nordic A/S kan rekvireres ved henvendelse til virksomheden eller på følgende hjemmeside www.nopanordic.com.

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.