

# **Ejendomsselskabet Stabell ApS**

**Søren Nymarks Vej 23, 8270 Højbjerg**

**CVR-nr. 33 36 16 45**

## **Årsrapport**

**1. maj 2015 - 30. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2016.

---

**Anette Kusk**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Stabell ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. september 2016

**Direktion**

Kurt Callesen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Stabell ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stabell ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. september 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Henrik Rummenhoff  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Stabell ApS Søren Nymarks Vej 23 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 33 36 16 45
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Kurt Callesen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Søren Frichs Vej 36 L 8230 Åbyhøj
<b>Modervirksomhed</b>	Kurt Callesen ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stabell ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

#### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

**Resultatopgørelse 1. maj - 30. april**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>682.680</b>	<b>679</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-226.140	-226
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>456.540</b>	<b>453</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-129.602	-147
<b>Resultat før skat</b>	<b>326.938</b>	<b>306</b>
Skat af årets resultat	-72.397	-69
<b>Årets resultat</b>	<b>254.541</b>	<b>237</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	254.541	237
<b>Disponeret i alt</b>	<b>254.541</b>	<b>237</b>

**Balance 30. april**

---

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	<u>8.796.740</u>	<u>9.023</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.796.740</u>	<u>9.023</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>8.796.740</b></u>	<u><b>9.023</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>19.158</u>	<u>19</u>
Tilgodehavender i alt	<u>19.158</u>	<u>19</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>19.158</b></u>	<u><b>19</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>8.815.898</b></u>	<u><b>9.042</b></u>

**Balance 30. april**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Overført resultat	<u>5.315.370</u>	<u>5.061</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>5.440.370</u></b>	<b><u>5.186</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>478.000</u>	<u>464</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>478.000</u></b>	<b><u>464</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.221.299	2.473
	Deposita	196.140	195
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	<u>58.097</u>	<u>26</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.475.536</u>	<u>2.694</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	250.000	225
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	110
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.433	311
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	26.179	27
	Anden gæld	<u>65.380</u>	<u>25</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>421.992</u>	<u>698</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.897.528</u></b>	<b><u>3.392</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.815.898</u></b>	<b><u>9.042</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

**Noter**


---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.034	16
Andre renteomkostninger	<u>122.568</u>	<u>131</u>
	<b><u>129.602</u></b>	<b><u>147</u></b>

**3. Materielle anlægsaktiver**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2015	<u>11.307.301</u>
<b>Kostpris 30. april 2016</b>	<b><u>11.307.301</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015	2.284.421
Årets afskrivninger	<u>226.140</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016</b>	<b><u>2.510.561</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016</b>	<b><u>8.796.740</u></b>

	<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. maj 2015	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125</u></b>

**5. Overført resultat**

Overført resultat 1. maj 2015	5.060.829	4.824
Årets resultat	<u>254.541</u>	<u>237</u>
	<b><u>5.315.370</u></b>	<b><u>5.061</u></b>

## Noter

			<u>30/4 2016</u>	<u>30/4 2015</u>
<b>6. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	250.000	1.221.000	2.471.299	2.698
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>196.140</u>	<u>195</u>
	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>1.221.000</u></b>	<b><u>2.667.439</u></b>	<b><u>2.893</u></b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev i ejendom nom. 7.100.000 til sikkerhed for tredjemands gæld.

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kurt Callesen ApS, CVR-nr. 20940980 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 272 t.kr.