

---

# ***Stegsmøllegård ApS***

Hvidkærvej 29, 5250 Odense SV

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 34 48 99 55

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2016

Steen Sørensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Stegsmøllegård ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. maj 2016

## Direktion

Steen Sørensen

## Bestyrelse

Knud Skov  
formand

Knud Erik Banke Kristensen

Steen Sørensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Stegsmøllegård ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stegsmøllegård ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Odense, den 28. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stegsmøllegård ApS Hvidkærvej 29 5250 Odense SV  CVR-nr.: 34 48 99 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Knud Skov, formand Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 Postboks 370 5100 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 659.942, heraf værdireguleringer på DKK 279.306, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.421.398.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til note 6, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>932.636</b>	<b>1.108.147</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-168.131	3.707.682
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>764.505</b>	<b>4.815.829</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	2	447.437	-16.942
Finansielle indtægter	3	32.169	8.835
Finansielle omkostninger	4	-498.050	-835.049
<b>Resultat før skat</b>		<b>746.061</b>	<b>3.972.673</b>
Skat af årets resultat	5	-86.119	-922.907
<b>Årets resultat</b>		<b>659.942</b>	<b>3.049.766</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		659.942	3.049.766
		<b>659.942</b>	<b>3.049.766</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		25.070.000	23.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>25.070.000</b>	<b>23.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.070.000</b>	<b>23.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.550	15.399
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.904.899
Andre tilgodehavender		375.069	175.333
Periodeafgrænsningsposter		2.000	5.943
<b>Tilgodehavender</b>		<b>444.619</b>	<b>2.101.574</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.163</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>561.782</b>	<b>2.101.574</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.631.782</b>	<b>25.601.574</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.341.398	3.681.456
<b>Egenkapital</b>	7	<b>4.421.398</b>	<b>3.761.456</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.314.711	1.261.140
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.314.711</b>	<b>1.261.140</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.597.702	18.424.372
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>17.597.702</b>	<b>18.424.372</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	370.106	359.207
Kreditinstitutter		0	151.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.458	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.289.246	1.042.755
Selskabsskat		32.548	0
Anden gæld		588.613	600.851
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.297.971</b>	<b>2.154.606</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.895.673</b>	<b>20.578.978</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.631.782</b>	<b>25.601.574</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-168.131	3.707.682
	<b>-168.131</b>	<b>3.707.682</b>
<b>2 Værdireguleringer af finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	447.437	-16.942
	<b>447.437</b>	<b>-16.942</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	32.168	1.204
Andre finansielle indtægter	1	7.631
	<b>32.169</b>	<b>8.835</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	28.270	136.629
Andre finansielle omkostninger	469.780	698.420
	<b>498.050</b>	<b>835.049</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	32.548	-52.381
Årets udskudte skat	53.571	975.288
	<b>86.119</b>	<b>922.907</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	18.312.773
Tilgang i årets løb	1.738.131
Kostpris 31. december	20.050.904
Værdireguleringer 1. januar	5.187.227
Årets værdireguleringer	-168.131
Værdireguleringer 31. december	5.019.096
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.070.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,5 % - 0,5 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	0,5 % DKK	Basis DKK	-0,5 % DKK
Afkastprocent	7,0	6,5	6,0
Dagsværdi	23.330.000	25.070.000	27.100.000
Ændring i dagsværdi	-1.740.000	0	2.030.000

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	3.681.456	3.761.456
Årets resultat	0	659.942	659.942
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>4.341.398</b>	<b>4.421.398</b>

## 8 Hensættelse til udskudt skat

Materielle anlægsaktiver	1.277.464	1.387.000
Låneomkostninger	37.247	-67.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-58.860
	<b>1.314.711</b>	<b>1.261.140</b>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	16.447.850	16.864.957
Mellem 1 og 5 år	1.149.852	1.559.415
Langfristet del	17.597.702	18.424.372
Inden for 1 år	370.106	359.207
	<b>17.967.808</b>	<b>18.783.579</b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejendomme til regnskabsmæssig værdi	25.238.131	23.500.000
-------------------------------------	------------	------------

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK

### 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

#### Eventualforpligtelser

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring af moderselskab vedrørende gæld til tilknyttede virksomheder på t.kr. 4.358

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Stegsmøllegård ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende næste regnskabsår.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

## **Regnskabspraksis**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.