

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

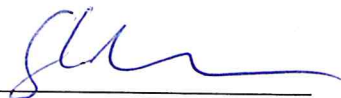
## Stegsmøllegård ApS

Hvidkærvej 29  
5250 Odense SV

CVR-nr. 34489955

### Årsrapport for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2017



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Stegsmøllegård ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.


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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

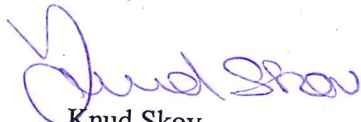
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. maj 2017

### Direktion

  
Steen Sørensen  
Direktør

### Bestyrelse

  
Knud Skov  
Formand

  
Knud Erik Banke Kristensen

  
Steen Sørensen

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **Til kapitalejerne i Stegsmøllegård ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stegsmøllegård ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæring**

### **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.

Svendborg, den 8. maj 2017

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Stegsmøllegård ApS Hvidkærvej 29 Højme 5250 Odense SV
<b>CVR-nr.</b>	34489955
<b>Stiftelsesdato</b>	1. maj 2012
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2016 - 31. december 2016 5. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Knud Skov, Formand Knud Erik Banke Kristensen Steen Sørensen
<b>Direktion</b>	Steen Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,5 %. Ændringer i afkast 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 afkastbaseret beregning ikke kan stå alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på 702.713 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på 25.981.097 kr., og en egenkapital på 5.124.111 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Stegsmøllegård ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### **Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere dagsværdi. Overgangsreglen anvendes, gælden i seneste årsrapport anvendes som ny kostpris, og forskellen mellem restgæld og dagsværdi på dette tidspunkt amortiseres over restløbetiden for gældsforpligtelserne t.kr. Da overgangsreglen anvendes, er der ikke sket ændringer i sammenligningstallene.

Implementeringen har herudover ikke givet anledning til ændring af selskabets anvendte regnskabspraksis, men har alene afstedkommet nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav.

### **Indregningsmetoder og målegrundlag**

#### **Generelt om indregning og måling**

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	1.253.442	932.636
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		123.316	-168.131
Dagsværdireguleringer af gæld		0	447.437
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.376.758</b>	<b>1.211.942</b>
Finansielle indtægter	2	1.052	32.169
Finansielle omkostninger	3	-486.370	-498.050
<b>Resultat før skat</b>		<b>891.440</b>	<b>746.061</b>
Skat af årets resultat	4	-188.727	-86.119
<b>Årets resultat</b>		<b>702.713</b>	<b>659.942</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		702.713	659.942
<b>Resultatdesponering</b>		<b>702.713</b>	<b>659.942</b>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	25.786.915	25.070.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>25.786.915</u>	<u>25.070.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>25.786.915</u>	<u>25.070.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.185	67.550
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		26.622	0
Andre tilgodehavender		40.539	375.069
Periodeafgrænsningsposter		0	2.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>98.346</u>	<u>444.619</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>95.836</u>	<u>117.163</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>194.182</u>	<u>561.782</u>
<b>Aktiver</b>		<u>25.981.097</u>	<u>25.631.782</u>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	6	80.000	80.000
Overført resultat	7	5.044.111	4.341.398
<b>Egenkapital</b>		<b>5.124.111</b>	<b>4.421.398</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.347.091	1.314.711
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.347.091</b>	<b>1.314.711</b>
Gæld til kreditinstitutter		17.220.358	17.597.702
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>17.220.358</b>	<b>17.597.702</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		389.005	370.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.393	17.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		970.572	1.289.246
Selskabsskat		156.347	32.548
Anden gæld		72.495	22.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	213
Periodeafgrænsningsposter		63.700	35.800
Deposita		479.025	530.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.289.537</b>	<b>2.297.971</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.509.895</b>	<b>19.895.673</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.981.097</b>	<b>25.631.782</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

2016

2015

### 1. Bruttofortjeneste/-tab

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

### 2. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.050	32.168
Andre finansielle indtægter	2	1
	<u>1.052</u>	<u>32.169</u>

### 3. Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	3.170	28.270
Andre finansielle omkostninger	483.200	469.780
	<u>486.370</u>	<u>498.050</u>

### 4. Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat	32.380	53.571
Årets skat	156.347	32.548
	<u>188.727</u>	<u>86.119</u>

## Noter

	2016	2015
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	20.050.904	18.312.773
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	593.600	1.738.131
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.644.504</b>	<b>20.050.904</b>
Dagsværdireguleringer primo	5.019.095	5.187.227
Årets reguleringer	123.316	-168.131
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>5.142.411</b>	<b>5.019.096</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.786.915</b>	<b>25.070.000</b>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 0,5 % til -0,5 % det gennemsnitlige 6,5 %. (6,5 % pr. 31. december 2015),

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

<b>Gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>0,5 %</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,5 %</b>
Afkastprocent	7,0 %	6,5 %	6,0 %
Dagsværdi	23.997.476	25.786.915	27.874.593
Ændring i dagsværdi	-1.789.439	0	2.087.678

## 6. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter á nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 7. Overført resultat

Saldo primo	4.341.398	3.681.456
Årets tilgang	702.713	659.942
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.044.111</b>	<b>4.341.398</b>

## Noter

2016

2015

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.220.358	389.005	15.961.796
	<u>17.220.358</u>	<u>389.005</u>	<u>15.961.796</u>

### 9. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Stegskærgård ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

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

### 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.609.363 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 25.786.915 kr.

### 11. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Stegskærgård, Hvidkærvej 29, 5250 Odense SV

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Stegskærgård, Hvidkærvej 29, 5250 Odense SV