

Stavtrup - Aarhus Syd A/S

**Rolighedsvej 28, 1. sal
7400 Herning**

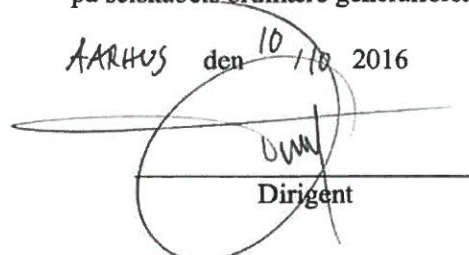
CVR-nr. 34 80 02 00

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

AARHUS den 10/10 2016


Dirigent

PETER GULDBRANDT TROMBORG

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse.....	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Stavtrup - Aarhus Syd A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

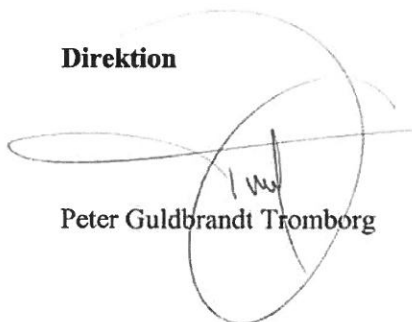
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

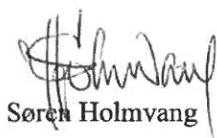
Herning, den 5. september 2016

Direktion

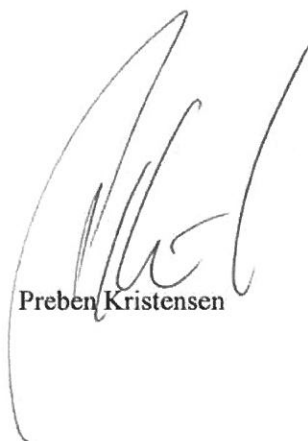


Peter Guldbrandt Tromborg

Bestyrelse



Søren Holmvang



Preben Kristensen



Karsten Skovbjerg Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Stavtrup - Aarhus Syd A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stavtrup - Aarhus Syd A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med indregning og måling af investeringsejendomme.

Den uafhængige revisors erklæringer

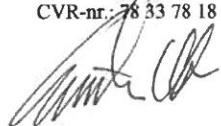
Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Herning, den 5. september 2016

blicher

REVISION & RÅDGIVNING
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 78 33 78 18



Carsten Ottosen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stavtrup - Aarhus Syd A/S Rolighedsvej 28, 1. sal 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 80 02 00
	Stiftet: 19. november 2012
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Søren Holmvang Preben Kristensen Karsten Skovbjerg Larsen
Direktion	Peter Guldbrandt Tromborg
Revisor	Blicher Revision & Rådgivning Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østergade 48 7400 Herning
	Statsaut. revisor Carsten Ottosen Revisor Ole Ravn Callesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve erhvervsejendomme med henblik på erhvervsmæssig udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Markedet for investeringsejendomme er hæmmet af vanskelige finansieringsmuligheder på køberside, som medfører væsentlig lavere transaktioner for salg af enkeltejendomme. Køberprofil er derfor stadigt stigende karakteriseret ved egenkapitalstærke danske og udenlandske fonde og pensionskasser, hvilket forhold forventes fortsat, at forøgede den samlede efterspørgsel. Dette drevet af det lave renteniveau, der markant styrker det direkte afkast og cash flow på investeringsejendomme og henset til lave afkast i andre traditionelle aktivklasser.

Selskabet er del af en portefølje sammen med andre selvstændige ejendomsselskaber med samme struktur og administrator.

I ledelsens vurdering af ejendommens dagsværdi på statusdagen indgår bl.a. følgende forhold:

- ejendommen er kategoriseret som en velbeliggende detailhandelsejendom i større handelsby i provinsen, udlejet til kædebutik med betydelig kapitalstyrke på lang uopsigelig lejekontrakt
- høj vedligeholdelsesstandard med fuld historik på vedligeholdelsesplan
- selskabets investeringsstrategi (op til 15 år fra købstidspunktet) er langsigtet og med mulighed for salg af ejendommen via selskabsoverdragelse, hvorved køber vil kunne opnå væsentlig omkostningsreduktion
- finansieringsplan med lang løbetid
- ca. 44% af fremmedkapitalen er med fast rente med restløbetid på 7,50 år
- afkastet overstiger væsentligt nuværende renteniveau, herunder indgåede fastrente aftaler
- stor sandsynlighed for fremtidige stigninger i nettohuslejen via kontraktvilkår om indeksering af huslejen med årlig minimumsstigningstakt
- budgetteret huslejestigning (næste ordinære indeksering) i det kommende regnskabsår modsvarer en stigning i ejendommens afkast til 6,44%

Med indregning af ovennævnte forhold vurderes dagsværdien af selskabets investeringsejendomme på statusdagen som uændrede.

På baggrund af markedssituationen gør ledelsen sælgende og købende aktionærer såvel som eksterne interessenter opmærksom på, at værdiansættelsen af dagsværdien på statusdagen er forbundet med væsentlig usikkerhed.

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det samlede årsresultat er indeholdt urealiseret kursregulering til dagsværdi af obligationsrestgæld. Ejendommens almindelige drift og likviditet har udviklet sig tilfredsstillende, hvilket kan belyses således (beløb angivet i 1.000 kr.):

Regnskabsmæssigt resultat før skat	820
Tilbageregulering af urealiserede poster Regulering til dagsværdi af obligationslån	245
Ejendommens driftsresultat	1.065

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af indgået lejekontrakt og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være en positiv drift og likviditet af selskabets ejendom.

Investeringen er langsigtet og er karakteriseret ved, at valg af realisationstidspunkt vil hænge nøje sammen med, om salgspriser på det givne tidspunkt afspejler selskabets målsætning for værdistigninger.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Stavtrup - Aarhus Syd A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration samt juridisk assistance og revision m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende eventuel gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende

Anvendt regnskabspraksis

lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat indregnes i en frivillig reserve under egenkapitalen i posten "Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver".

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse**1. juli - 30. juni**

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
Lejeindtægter af investeringsejendomme	1.575.217	1.552
Investeringsejendommenes driftsomkostninger.....	-70.046	-33
Andre eksterne omkostninger	-99.237	-46
BRUTTORESULTAT	1.405.934	1.473
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-244.907	-127
DRIFTSRESULTAT	1.161.027	1.346
Andre finansielle omkostninger.....	-340.884	-392
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	820.143	954
2 Skat af årets resultat.....	-180.000	-210
ÅRETS RESULTAT	640.143	744
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	150.000	150
Overført resultat	490.143	594
DISPONERET I ALT	640.143	744

Balance 30. juni
AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
3 Investeringsejendomme	24.141.260	24.141
Materielle anlægsaktiver	24.141.260	24.141
ANLÆGSAKTIVER	24.141.260	24.141
 Andre tilgodehavender.....	 0	 18
Tilgodehavender	0	18
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	18
 AKTIVER	 24.141.260	 24.159

Balance 30. juni
PASSIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital	7.500.000	7.500
Overført resultat	907.863	418
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	150.000	150
4 EGENKAPITAL.....	8.557.863	8.068
Hensættelse til udskudt skat.....	310.000	130
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	310.000	130
Prioritetsgæld	12.152.803	12.550
Kreditinstitutter	1.656.889	1.893
5 Langfristede gældsforpligtelser	13.809.692	14.443
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	878.416	860
Kreditinstitutter	400.045	456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.204	19
Anden gæld.....	163.040	183
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.463.705	1.518
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	15.273.397	15.961
PASSIVER.....	24.141.260	24.159
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1.000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
Målingen af selskabets investeringsejendom er forbundet med væsentlig usikkerhed. Der er i ledelsesberetningen redegjort detaljeret for denne usikkerhed, hvorfor der henvises til afsnittet om usikkerhed ved indregning eller måling for en uddybning heraf. Målingen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, hvor prisfastsættelsen tager udgangspunkt i ledelsens vurdering af et markedsbaseret afkastkrav, på 6,4% afrundet, ved en sædvanlig markedsføring af investeringsejendomme.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat.....	180.000	210
	<u>180.000</u>	<u>210</u>
		Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. juli 2015.....	24.141.260	
Årets tilgang.....	0	
Afgang	0	
	<u>24.141.260</u>	
Kostpris 30. juni 2016.....		
Af-/nedskrivninger 1. juli 2015	0	
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	
Af-/nedskrivninger.....	0	
	<u>0</u>	
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016.....		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....	<u><u>24.141.260</u></u>	

Noter

	1/7 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	30/6 2016
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	7.500.000	0	0	7.500.000
Overført resultat	417.720	0	490.143	907.863
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	150.000	-150.000	150.000	150.000
	8.067.720	-150.000	640.143	8.557.863

Aktiekapitalen består af 7.500 aktier á kr. 1.000.

Kurs, indre værdi udgør 114

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	12.329.412	12.795.074	642.271	9.058.000
Kreditinstitutter.....	1.893.034	1.893.034	236.145	625.000
	14.222.446	14.688.108	878.416	9.683.000

Der er i selskabets levetid omkostningsført låneomkostninger på i alt kr. 330.453.

6 Eventualposter mv.

Kautions-, pensions- og garantiforpligtelser andrager kr. 0.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Den pantsikrede restgæld udgør kr. 12.329.412 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver er kr. 24.141.260. I grunde og bygninger er der endvidere til sikkerhed for lån i pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 3.400.000.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelse herudover andrager kr. 0.