

Stenat ApS

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 35 38 04 26

Årsrapport

1. maj 2016 - 30. april 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2017.

Finn J. Vammen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Stenat 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Der træffes på generalforsamlingen den 24. september 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2017/18 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 24. september 2017

Direktion

Finn J. Vammen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Stenat ApS Tronholmen 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 35 38 04 26
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Finn J. Vammen
Modervirksomhed	Juandamar ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenat 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.

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Stenat ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	13.616	34.442
Værdiregulering af investeringsejendomme	8.545	258.696
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-6.500</u>
Driftsresultat	22.161	286.638
Andre finansielle indtægter	12.246	15
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-31.390</u>	<u>-27.736</u>
Resultat før skat	3.017	258.917
Skat af årets resultat	<u>7.809</u>	<u>-51.116</u>
Årets resultat	10.826	207.801
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>10.826</u>	<u>207.801</u>
Disponeret i alt	10.826	207.801

Balance 30. april

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>1.775.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.775.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>399.619</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>399.619</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>399.619</u>	<u>1.775.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>210</u>	<u>17.422</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>210</u>	<u>17.422</u>
	Aktiver i alt	<u>399.829</u>	<u>1.792.422</u>

Balance 30. april

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	240.968	230.142
Egenkapital i alt	320.968	310.142
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	56.913
Hensatte forpligtelser i alt	0	56.913
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	766.220
Deposita	0	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	776.220
Kortfristet del af langfristet gæld	0	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.364
Gæld til tilknyttede virksomheder	29.757	616.734
Selskabsskat	49.104	49
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	78.861	649.147
Gældsforpligtelser i alt	78.861	1.425.367
Passiver i alt	399.829	1.792.422

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets primære aktiviteter er køb/salg og udlejning af ejendomme.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>6.500</u>
	<u>0</u>	<u>6.500</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2016	1.525.431	1.515.768
Tilgang i årets løb	11.330	9.663
Afgang i årets løb	<u>-1.536.761</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>0</u>	<u>1.525.431</u>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2016	249.569	0
Årets regulering til dagsværdi	0	249.569
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-249.569</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. april 2017	<u>0</u>	<u>249.569</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u>0</u>	<u>1.775.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder af nogen art.