

Ejendomsselskabet Stub ApS

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 36 91 82 84

Årsrapport for regnskabsåret 09.06.15 - 31.12.15

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.16

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 16

Selskabet

Ejendomsselskabet Stub ApS
Fabrikvej 12, 1. sal
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 36 91 82 84

Bestyrelse

Henrik Bo Bach, formand
Lene Christensen
John Kirketerp Jensen

Direktion

Anders Bo Bach

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken

Modervirksomhed

Bach Gruppen København A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 09.06.15 - 31.12.15 for Ejendomsselskabet Stub ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 23. februar 2016

Direktionen

Anders Bo Bach

Bestyrelsen

Henrik Bo Bach
Formand

Lene Christensen

John Kirketerp Jensen

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stub ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stub ApS for regnskabsåret 09.06.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 09.06.15 - 31.12.15 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 23. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at direkte eller indirekte gennem besidelse af kapitalandele i andre selskaber eller virksomheder, at foretage anlægsinvestering i fast ejendom, udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed og med de nævnte formål beslægtet virksomhed samt handel i øvrigt med bygge- og anlægsvirksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 09.06.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 4.658.499. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.958.499.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet er nystiftet og har erhvervet en ejendom, som er fuldt udlejet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2016.

	09.06.15	31.12.15
Note		DKK
Bruttofortjeneste		1.026.749
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.998.476
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-582.571
Resultat af primær drift		6.442.654
1 Andre finansielle omkostninger		-470.888
Resultat før skat		5.971.766
2 Skat af årets resultat		-1.313.267
Årets resultat		4.658.499
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		4.658.499
I alt		4.658.499

AKTIVER		31.12.15
Note		DKK
	Investeringsejendomme	48.915.330
3	Materielle anlægsaktiver i alt	48.915.330
	Anlægsaktiver i alt	48.915.330
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.025
	Tilgodehavende selskabsskat	13.733
	Andre tilgodehavender	27.209
	Tilgodehavender i alt	73.967
	Omsætningsaktiver i alt	73.967
	Aktiver i alt	48.989.297

PASSIVER		
		31.12.15
Note		DKK
	Selskabskapital	300.000
	Overført resultat	4.658.499
4	Egenkapital i alt	4.958.499
	Hensættelser til udskudt skat	1.327.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.327.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	30.527.589
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.527.589
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	674.911
	Gæld til kreditinstitutter	1.389.473
	Deposita	1.032.521
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	353.194
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.726.110
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.176.209
	Gældsforpligtelser i alt	42.703.798
	Passiver i alt	48.989.297
6	Sikkerhedsstillelser	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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 ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

09.06.15
31.12.15
DKK

1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	260.610
Øvrige finansielle omkostninger	210.278
<hr/>	
I alt	470.888
<hr/>	

2. Skatter

Årets aktuelle skat	-13.733
Årets udskudte skat	1.327.000
<hr/>	
I alt	1.313.267
<hr/>	

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	42.916.854
Kostpris pr. 31.12.15	42.916.854
Dagsværdireguleringer i året	5.998.476
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	5.998.476
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	48.915.330

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 09.06.15 - 31.12.15</i>		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	300.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	4.658.499
Saldo pr. 31.12.15	300.000	4.658.499

Omkostninger til kapitalforhøjelse andrager t.DKK 1.

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15
Kreditinstitutter i øvrigt	674.911	27.245.372	31.202.500
I alt	674.911	27.245.372	31.202.500

6. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 33.400, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 48.915. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.