

# Stendevad Ejendomme ApS

Strandvænget 3, 8240 Risskov

CVR-nr. 37 52 81 96

## Årsrapport

**11. marts 2016 - 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017.

---

Peter Stendevad Skøtt  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                |             |
| Ledelsespåtegning                                 | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning        | 2           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          |             |
| Selskabsoplysninger                               | 5           |
| Ledelsesberetning                                 | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab 11. marts 2016 - 30. juni 2017</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7           |
| Resultatopgørelse                                 | 9           |
| Balance   | 10          |
| Noter   | 12          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 11. marts 2016 - 30. juni 2017 for Stendevad Ejendomme 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. marts 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. november 2017

### Direktion

Alexander Stendevad Skøtt  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Stendevad Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stendevad Ejendomme ApS for regnskabsåret 11. marts 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. marts 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 12. november 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Sten Platz

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Stendevad Ejendomme ApS<br>Strandvænget 3<br>8240 Risskov                           |
|                        | CVR-nr.: 37 52 81 96  |
|                        | Stiftet: 11. marts 2016   |
|                        | Hjemsted: Aarhus  |
|                        | Regnskabsår: 11. marts - 30. juni<br>1. regnskabsår                                 |
| <b>Direktion</b>       | Alexander Stendevad Skøtt, direktør   |
| <b>Revision</b>        | Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Sommervej 31C<br>8210 Aarhus V |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er opkøb af ejendomme til renovering med videresalg for øje.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er selskabets første regnskabsår. Set i lyset heraf har udviklingen været tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stendevad Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af materielle anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Efterfølgende måles ejendom til dagsværdi efter ÅRL §41. Der afskrives ikke på grunde.

Opskrivninger korrigeret for udskudt skat bindes direkte på selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Leasingkontrakter

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

##### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatoppgørelse

---

|   |  |                |
|---|--|----------------|
|   | <b>Bruttotab</b>                       | <b>-5.323</b>  |
| 1   | Personaleomkostninger                  | -2.186         |
|   | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>-7.509</b>  |
| 2   | Øvrige finansielle omkostninger        | -36.893        |
|   | <b>Resultat før skat</b>               | <b>-44.402</b> |
|   | Skat af årets resultat                 | 9.790          |
|   | <b>Årets resultat</b>                  | <b>-34.612</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b> |  |                |
|   | Disponeret fra overført resultat       | -34.612        |
|   | <b>Disponeret i alt</b>                | <b>-34.612</b> |

## Balance

---

| <b>Aktiver</b>                                   | <u>30/6 2017</u>         |
|--|--------------------------|
| <u>Note</u>                                      |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                          |
| 3 Grunde og bygninger                            | <u>8.657.317</u>         |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>8.657.317</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>8.657.317</u></b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 9.790                    |
| Andre tilgodehavender                            | <u>1.000.000</u>         |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>1.009.790</u>         |
| Likvide beholdninger                             | <u>335.106</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>1.344.896</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>10.002.213</u></b> |

## Balance

---

| <b>Passiver</b>           |  |                          |
|---------------------------|--|--------------------------|
| <u>Note</u>               |  | <u>30/6 2017</u>         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                          |
| 4                         | Virksomhedskapital                           | 125.000                  |
| 5                         | Overført resultat                            | -34.612                  |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>90.388</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                          |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | <u>6.225.487</u>         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>6.225.487</u>         |
|                           | Gældsforpligtelser                           | 107.000                  |
|                           | Gæld til associerede virksomheder            | 2.975.900                |
|                           | Anden gæld                                   | <u>603.438</u>           |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>3.686.338</u>         |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>9.911.825</u></b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>10.002.213</u></b> |
| <b>6</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                          |
| <b>7</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                          |

## Noter

---

13/3 2016  
- 30/6 2017

### 1. Personalemkostninger

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Personalemkostninger i øvrigt | 2.186        |
|                               | <u>2.186</u> |

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Andre finansielle omkostninger | 36.893        |
|                                | <u>36.893</u> |

### 3. Grunde og bygninger

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Tilgang i årets løb | 8.657.317 |
|---------------------|-----------|

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <b>Kostpris 30. juni 2017</b> | <b><u>8.657.317</u></b> |
|-------------------------------|-------------------------|

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b> | <b><u>8.657.317</u></b> |
|--|-------------------------|

### 4. Virksomhedskapital

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Virksomhedskapital 11. marts 2016 | 125.000 |
|-----------------------------------|---------|

|  |                |
|--|----------------|
|  | <u>125.000</u> |
|--|----------------|

### 5. Overført resultat

|  |         |
|--|---------|
| Årets overførte overskud eller underskud | -34.612 |
|--|---------|

|  |                |
|--|----------------|
|  | <u>-34.612</u> |
|--|----------------|

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.332 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 8.532 t.kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stendevad Holding ApS, CVR-nr. 25583353 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.