

Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS

Merringvej 65, 8723 Løsning

Årsrapport for

23. maj - 31. december 2017

CVR-nr. 38 65 97 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. februar 2018.

Ivan Jakobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 23. maj - 31. december 2017

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. maj - 31. december 2017 for Stenhøjgaard Ejendomme 2017 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. maj - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løsning, den 13. februar 2018

Direktion

Ivan Jakobsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS for regnskabsåret 23. maj - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 13. februar 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34103

Selskabsoplysninger

Selskabet

Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS
Merringvej 65
8723 Løsning

CVR-nr.: 38 65 97 07
Stiftet: 23. maj 2017
Regnskabsår: 23. maj 2017 - 31. december 2017
1. regnskabsår

Direktion

Ivan Jakobsen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Modervirksomhed

Stenhøjgaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, opførsel, udlejning og salg af ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -27 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -40 t.kr.. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har realiseret et underskud i opstartsåret og dermed tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved indtjening i det kommende år, når ejendommene er færdigbygget og kan udlejes. Ledelsen forventer at selskabet fortsat vil have de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

Moderselskabet har tilkendegivet, at yde finansiel støtte i fornødent omfang, således at selskabet kan honorere sine forpligtelser i takt med forfald.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

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

Anvendt regnskabspraksis

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

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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 Stenhøjgaard Ejendomme 2017 ApS forholdsmæssigt 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/5 2017 - 31/12 2017
Bruttotab	-26.522
Øvrige finansielle omkostninger	-24.471
Resultat før skat	-50.993
Skat af årets resultat	11.218
Årets resultat	-39.775
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-39.775
Disponeret i alt	-39.775

Balance

Aktiver		
Note	<u>31/12 2017</u>	<u>23/5 2017</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4.444.295	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.444.295</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.444.295</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	11.218	0
Tilgodehavender i alt	<u>11.218</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	11.963	50.000
Omsætningsaktiver i alt	<u>23.181</u>	<u>50.000</u>
Aktiver i alt	<u>4.467.476</u>	<u>50.000</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2017</u>	<u>23/5 2017</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	50.000	50.000
3	Overført resultat	-39.775	0
	Egenkapital i alt	<u>10.225</u>	<u>50.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	4.134.626	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	312.625	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.457.251</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.457.251</u>	<u>0</u>
	Passiver i alt	<u>4.467.476</u>	<u>50.000</u>

- 1 Usikkerhed om going concern**
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 5 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har realiseret et underskud i opstartsåret og dermed tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabskapitalen reetableres ved indtjening i det kommende år, når ejendommene er færdigbygget og kan udlejes. Ledelsen forventer at selskabet fortsat vil have de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed.

Moderselskabet har tilkendegivet, at yde finansiel støtte i fornødent omfang, således at selskabet kan honorere sine forpligtelser i takt med forfald.

	<u>31/12 2017</u>	<u>23/5 2017</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 23. maj 2017	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
3. Overført resultat		
Årets overførte overskud eller underskud	-39.775	0
	<u>-39.775</u>	<u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver under udførelse.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stenhøjgaard Holding ApS, CVR-nr. 27 91 58 25 som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Noter

5. Eventualposter (fortsat) Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.