

STENGÅRDS ALLÉ 65 APS

CVR. NR. 39 33 08 73

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 2. FEBRUAR 2018 - 30. JUNI 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 25/11 2019.

Per Nordvig Nielsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | <u>SIDE</u> |
|----------------------------------------------------|-------------|
| PÅTEGNINGER | |
| Ledelsespåtegning..... | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 2 - 4 |
| LEDELSESBERETNING | |
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| ÅRSREGNSKAB 2. FEBRUAR 2018 - 30. JUNI 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7 - 8 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance..... | 10 - 11 |
| Specifikationer..... | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 2. februar 2018 - 30. juni 2019 for Stengårds Allé 65 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. februar 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. september 2019

DIREKTION

Christian Frandsen

Anders Nordvig

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Stengårds Allé 65 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Stengårds Allé 65 ApS for regnskabsåret 2. februar 2018 – 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2. februar 2018 – 30. juni 2019 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 for 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

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.

-fortsættes-

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

-fortsat-

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.

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.

Svendborg, den 26. september 2019

REVISIONSFIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR nr. 35 48 61 78

Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

Morten Pedersen
statsaut. revisor
mne31470

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Stengårds Allé 65 ApS
Strandvejen 668
2930 Klampenborg

CVR. NR. 39 33 08 73

Stiftet: 2. februar 2018

Hjemsted: Klampenborg

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

1. regnskabsår

DIREKTION:

Christian Frandsen
Anders Nordvig

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er at investere enten direkte eller via datterselskaber i fast ejendom.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser et overskud på 1.734 t.kr. efter skat.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018/19.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Stengårds Allé 65 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Driftsomkostninger vedrørende ejendomme

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

-fortsættes-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Andre eksterne omkostninger

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

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og opføres i årsrapporten som en hensat forpligtelse.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til den af ledelsen vurderet markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktisk eksternt dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Varebeholdning

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018/19

| Note | 2018/19 Kr. |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| BRUTTORESULTAT | 2.371.142 |
| ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER: | |
| Administrationsomkostninger | -147.903 |
| RESULTAT FØR SKAT | 2.223.239 |
| 1 Skat af årets resultat | -489.104 |
| ÅRETS RESULTAT | <u>1.734.135</u> |
| RESULTATDISPONERING | |
| Årets resultat, der udviser et overskud på kr. 1.734.135 foreslås fordelt således: | |
| Udbytte for regnskabsåret..... | 0 |
| Overført til næste år..... | <u>1.734.135</u> |
| Disponeret i alt..... | <u>1.734.135</u> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2019AKTIVER

| Note | 2018/19 Kr. |
|-------------------------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | |
| 2 Investeringsejendomme | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | |
| VAREBEHOLDNING: | |
| Varer under fremstilling..... | 11.987.601 |
| TILGODEHAVENDER: | |
| Andre tilgodehavender..... | 50.000 |
| TILGODEHAVENDER I ALT..... | 50.000 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT..... | 12.037.601 |
| AKTIVER I ALT..... | 12.037.601 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2019PASSIVER

| Note | 2018/19 Kr. |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| 3 EGENKAPITAL: | |
| Selskabskapital..... | 50.000 |
| Overført resultat..... | 1.734.135 |
| Foreslået udbytte..... | <u>0</u> |
| EGENKAPITAL I ALT..... | <u>1.784.135</u> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | |
| 4 Udskudt skat | <u>489.104</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | |
| Skyldig selskabsskat..... | 0 |
| Byggelån..... | 9.749.361 |
| Anden gæld..... | <u>15.000</u> |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT..... | <u>9.764.361</u> |
| PASSIVER I ALT..... | <u>12.037.601</u> |
| 5 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | |

SPECIFIKATIONER

| Note | 2018/19 Kr. |
|------------------------------------------------------|----------------|
| 1 SKAT AF ÅRETS RESULTAT: | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 0 |
| Regulering skat tidligere år..... | 0 |
| Årets regulering udskudt skat..... | 489.104 |
| | <hr/> 489.104 |
| 2 INVESTERINGSEJENDOMME: | |
| Anskaffelsessum 2. februar 2018 | 0 |
| Tilgang | 3.761.622 |
| Overførsel | -3.761.622 |
| | <hr/> 0 |
| Anskaffelsessum 30. juni 2019 | 0 |
| Værdiregulering af ejendomsportefølje | |
| Værdiregulering 2. februar 2018 | 0 |
| Overførsel | -2.638.378 |
| Årets regulering | 2.638.378 |
| | <hr/> 0 |
| Værdiregulering 30. juni 2019 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 0 |

SPECIFIKATIONER2018/19
Kr.3 **EGENKAPITAL:**

| | <u>Anpartskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte</u> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|
| Indskudt kapital..... | 50.000 | 0 | 0 |
| Udloddet udbytte for regnskabsåret 2018/19..... | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat..... | 0 | 1.734.135 | 0 |
| Saldo 30. juni 2019..... | <u>50.000</u> | <u>1.734.135</u> | <u>0</u> |

4 **UDSKUDT SKAT:**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Hensat 2. februar 2018 | 0 |
| Årets regulering udskudt skat | <u>489.104</u> |
| Hensat 30. juni 2019 | <u>489.104</u> |

5 **SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

Til sikkerhed for byggelån, t.kr. 9.749, er der givet pant i varer under fremstilling, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 11.988.

Selskabet har ingen aktuel vedligeholdelsesforpligtelse i henhold til Boligreguleringslovens §§18 og 18b.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Frandsen

Direktionsmedlem

På vegne af: Stengårds Allé 65

Serienummer: PID:9208-2002-2-540788049686

IP: 24.29.xxx.xxx

2019-11-27 09:05:50Z

NEM ID 

Anders Nordvig

Direktionsmedlem

På vegne af: Stengårds Allé 65 A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-387678258678

IP: 213.32.xxx.xxx

2019-11-27 14:47:36Z

NEM ID 

Ole Bernhard Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-022503809624

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-11-27 14:51:39Z

NEM ID 

Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriseret

Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:35486178-RID:38897286

IP: 85.27.xxx.xxx

2019-11-28 13:59:48Z

NEM ID 

Per Nordvig Nielsen

Dirigent

På vegne af: Stengårds Allé 65 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-044620284763

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-11-28 14:16:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ULLX7-OM08W-10ZOC-PZ6CE-MMY5B-Q0DWX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>