

# **Stevns Ejendomsselskab ApS**

**Hybenrosevej 21, 4600 Køge**

**CVR-nr. 67 27 44 15**

## **Årsrapport**

**2. april 2015 - 1. april 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2016.



**Martin Pedersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 for Stevns Ejendomsselskab 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. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 6. september 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 5. september 2016

**Direktion**

Kean Kaper Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til anpartshaveren i Stevns Ejendomsselskab ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Stevns Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Konklusion**

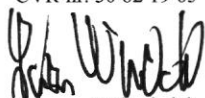
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 5. september 2016

### **GLB REVISION**

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Stevns Ejendomsselskab ApS Hybenrosevej 21 4600 Køge
	CVR-nr.: 67 27 44 15
	Stiftet: 28. september 1981
	Hjemsted: Bjæverskov
	Regnskabsår: 2. april - 1. april 35. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kean Kaper Pedersen
<b>Revision</b>	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank A/S, Fændediget 1, 4600 Køge
<b>Advokatforbindelse</b>	PARTNER Advokater, Nørregade 54 A, 4600 Køge
<b>Modervirksomhed</b>	HES ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Stevns Ejendomsselskab 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 Stevns Ejendomsselskab 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 2. april - 1. april**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>134.375</b>	<b>317.266</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	-157.586
<b>Driftsresultat</b>	<b>-165.625</b>	<b>159.680</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	683	0
2 Andre finansielle omkostninger	-91.439	-70.802
<b>Resultat før skat</b>	<b>-256.381</b>	<b>88.878</b>
3 Skat af årets resultat	6.528	-22.534
<b>Årets resultat</b>	<b>-249.853</b>	<b>66.344</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	66.344
Disponeret fra overført resultat	-249.853	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-249.853</b>	<b>66.344</b>

**Balance 1. april**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	5.000.000	5.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.300.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.300.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.067	11.384
Andre tilgodehavender	35.845	19.653
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.903</u>	<u>13.374</u>
Tilgodehavender i alt	<u>61.815</u>	<u>44.411</u>
Likvide beholdninger	<u>16.996</u>	<u>145.867</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>78.811</u></b>	<b><u>190.278</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.078.811</u></b>	<b><u>5.490.278</u></b>

**Balance 1. april**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	833.611	1.083.463
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>958.611</u></b>	<b><u>1.208.463</u></b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	83.238	99.446
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>83.238</u></b>	<b><u>99.446</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	3.512.183	3.627.358
	Deposita	117.125	118.025
	Langfristet del af selskabsskat	0	47.400
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	9.680	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.638.988</u>	<u>3.792.783</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	144.000	131.946
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.699	106.199
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	82.402
	Gæld til tilknyttede virksomheder	73.710	50.186
	Selskabsskat	0	18.853
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	47.400	0
	Anden gæld	6.165	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>397.974</u>	<u>389.586</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.036.962</u></b>	<b><u>4.182.369</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>5.078.811</u></b>	 <b><u>5.490.278</u></b>
 <b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>9 Eventualposter</b>			

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Hovedaktivitet</b>		
Selskabet driver udlejningsvirksomhed. Selskabet ejer en ejendom med i alt 9 lejemål. Ejendommen er beliggende i Store Heddinge, Møllegade 5.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.793	0
Andre renteomkostninger	89.646	70.802
	<u><b>91.439</b></u>	<u><b>70.802</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	9.680	57.975
Årets regulering af udskudt skat	-4.141	-42.798
Regulering af tidligere års skat	-12.067	7.357
	<u><b>-6.528</b></u>	<u><b>22.534</b></u>

## Noter

	<u>1/4 2016</u>	<u>1/4 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 2. april 2015	4.870.847	5.882.247
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.011.400</u>
<b>Kostpris 1. april 2016</b>	<b><u>4.870.847</u></b>	<b><u>4.870.847</u></b>
Regulering til dagsværdi 2. april 2015	429.153	397.753
Årets regulering til dagsværdi	-300.000	-175.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>206.400</u>
<b>Regulering til dagsværdi 1. april 2016</b>	<b><u>129.153</u></b>	<b><u>429.153</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 1. april 2016</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>5.300.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 738 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 959 t.kr. til 888 t.kr.

## 5. Anpartskapital

Anpartskapital 2. april 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

**Noter**

	<u>1/4 2016</u>	<u>1/4 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 2. april 2015	1.083.464	1.017.119
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-249.853</u>	<u>66.344</u>
	<b><u>833.611</u></b>	<b><u>1.083.463</u></b>

**7. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2016</u>	<u>Gæld i alt 1/4 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	144.000	2.949.591	3.656.183	3.759.304
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>117.125</u>	<u>118.025</u>
	<b><u>144.000</u></b>	<b><u>2.949.591</u></b>	<b><u>3.773.308</u></b>	<b><u>3.877.329</u></b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.655 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 1. april 2016 udgør 5.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

**9. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HES ApS, CVR-nr. 15701390 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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



## Noter

---

- **Eventualposter (fortsat)**

- **Sambeskatning (fortsat)**

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