

---

# ***Stevnshøj Invest ApS***

## **Årsrapport for 2012**

---

CVR-nr. 33 37 09 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 28/6 2013

Kaj Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Stevnshøj Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 28. juni 2013

## Direktion

Kaj Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Stevnsbjerg Invest ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Stevnsbjerg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Forbehold

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af afsnittet "Going Concern" i note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved indregning og måling af selskabets grunde og bygninger.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 28. juni 2013

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Stevnshøj Invest ApS Stevnshøjvej 8 5800 Nyborg  CVR-nr.: 33 37 09 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Nyborg
<b>Direktion</b>	Kaj Andersen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rønnebærvej 1 Postboks 399 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Andelskassen FYN Svendborgvej 8 5772 Kværndrup  Skjern Bank Banktorvet 3 6900 Skjern

# Beretning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med henblik på erhvervsmæssig udlejning og salg samt finansiering og al dermed beslægtet og afledet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 703.177, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 738.547.

Årets resultat anses for utilfredsstillende og har ikke indfriet ledelsens forventninger.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>108.902</b>	<b>67.199</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-81.738	-81.716
Andre driftsomkostninger		<u>-309.755</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-282.591</b>	<b>-14.517</b>
Finansielle indtægter	4	0	194.506
Finansielle omkostninger	5	<u>-407.133</u>	<u>-335.612</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-689.724</b>	<b>-155.623</b>
Skat af årets resultat	6	<u>-13.453</u>	<u>36.253</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-703.177</u></b>	<b><u>-119.370</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		<u>-703.177</u>	<u>-119.370</u>
		<b><u>-703.177</u></b>	<b><u>-119.370</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger		12.879.749	11.990.133
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>12.879.749</b>	<b>11.990.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.879.749</b>	<b>11.990.133</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	3.168.919
Udskudt skatteaktiv	9	0	36.253
Selskabsskat		22.800	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.800</b>	<b>3.205.172</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.487</b>	<b>633.927</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>127.287</b>	<b>3.839.099</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.007.036</b>	<b>15.829.232</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-818.547	-115.370
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-738.547</b>	<b>-35.370</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.220.916	5.103.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>5.220.916</b>	<b>5.103.167</b>
Gæld til realkreditinstitutter	10	0	145.833
Kreditinstitutter		5.071.922	6.504.313
Modtagne forudbetalinger fra lejre		72.800	58.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.375	439.458
Gæld til tilknyttede virksomheder		193.384	74.325
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		109.273	0
Anden gæld		3.031.913	3.538.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.524.667</b>	<b>10.761.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.745.583</b>	<b>15.864.602</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.007.036</b>	<b>15.829.232</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Ejerforhold	12		

# Noter til årsrapporten

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og egenkapitalen er negativ med DKK 738.547. Ledelsen er opmærksomme herpå og forventer at selskabskapitalen reetableres via fremtidig indtjening ved udlejning af fast ejendom. Selskabet ejer flere grundstykker, hvor hensigten er at opføre ejendomme til udlejning, hvilket fremadrettet bidrager til indtjeningen. Ledelsen er opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er behæftet med usikkerhed. Usikkerheden henføres til, at der endnu ikke er tilvejebragt de nødvendige lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkommande år. Ledelsen bedømmer, at finansieringen vil blive tilvejebragt i takt med behovet og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er nedskrivningstest på grunde og bygninger.

## 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
	81.738	81.716
	<b>81.738</b>	<b>81.716</b>

## 4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	<u>0</u>	<u>194.506</u>
	<b>0</b>	<b>194.506</b>

## 5 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	<u>407.133</u>	<u>335.612</u>
	<b>407.133</b>	<b>335.612</b>

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-22.800	0
Årets udskudte skat	36.253	-36.253
	<b>13.453</b>	<b>-36.253</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	12.071.849
Tilgang i årets løb	971.354
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	13.043.203
Ned- og afskrivninger 1. januar	81.716
Årets afskrivninger	81.738
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
Ned- og afskrivninger 31. december	163.454
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.879.749</b>
Afskrives over	50 år

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-115.370	-35.370
Årets resultat	0	-703.177	-703.177
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-818.547</b>	<b>-738.547</b>

Selskabskapitalen består af 80 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

## Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	0	-20.428
Låneomkostninger	0	-1.206
Skattemæssigt underskud til fremførelse	0	-14.619
Overført til udskudt skatteaktiv	0	36.253
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 25% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	0	36.253
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>0</u>	<u>36.253</u>

## 10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	5.220.916	5.103.167
Langfristet del	5.220.916	5.103.167
Inden for 1 år	0	145.833
	<u>5.220.916</u>	<u>5.249.000</u>

# Noter til årsrapporten

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	12.879.749	11.990.133
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 6.100 og pantebreve på i alt TDKK 2.725, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.879.749	11.990.133

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet garantier overfor Totalkredit på DKK 1.300.000.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2012 udover sædvanligt for branchen.

## 12 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Georg Ernst A/S

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Stevnsbjerg Invest ApS for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2012 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Regnskabspraksis

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.