

---

# *Stevnshøj Invest ApS*

## Årsrapport for 2013

---

CVR-nr. 33 37 09 03

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/4 2014

Kaj Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsrapporten 8

Regnskabspraksis 12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 24. april 2014

### **Direktion**

Kaj Andersen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Stevnshøj Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Stevnshøj Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. Vi har ikke kendskab til igangværende forhandlinger om tilførsel af ny kapital eller en udvidelse af kreditfaciliteterne.

## 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## 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.

Herning, den 24. april 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Olesen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Stevnshøj Invest ApS  
Stevnshøjvej 8  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 33 37 09 03  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Nyborg

**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.

**Direktion**

Kaj Andersen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Rønnebærvej 1  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Andelskassen FYN  
Svendborgvej 8  
5772 Kværndrup

Skjern Bank  
Banktorvet 3  
6900 Skjern

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	2012 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.245</b>	<b>108.902</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-93.192	-81.738
Andre driftsomkostninger		0	-309.755
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-41.947</b>	<b>-282.591</b>
Finansielle indtægter	4	4.879	0
Finansielle omkostninger	5	-503.547	-407.133
<b>Resultat før skat</b>		<b>-540.615</b>	<b>-689.724</b>
Skat af årets resultat	6	60.075	-13.453
<b>Årets resultat</b>		<b>-480.540</b>	<b>-703.177</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-480.540	-703.177
		<b>-480.540</b>	<b>-703.177</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		13.079.677	12.879.749
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>13.079.677</b>	<b>12.879.749</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.079.677</b>	<b>12.879.749</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.800	0
Selskabsskat		60.075	22.800
<b>Tilgodehavender</b>		<b>82.875</b>	<b>22.800</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.116</b>	<b>104.487</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.991</b>	<b>127.287</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.169.668</b>	<b>13.007.036</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.299.087	-818.547
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-1.219.087</b>	<b>-738.547</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.220.916	5.220.916
Kreditinstitutter		2.200.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10</b>	<b>7.420.916</b>	<b>5.220.916</b>
Kreditinstitutter	10	5.407.142	5.071.922
Modtagne forudbetalinger fra lejre		110.150	72.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.100	45.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		263.992	193.384
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		158.839	109.273
Anden gæld		971.616	3.031.913
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.967.839</b>	<b>8.524.667</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.388.755</b>	<b>13.745.583</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.169.668</b>	<b>13.007.036</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 1.219.087. 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 værdiansættelse af grunde og bygninger.

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

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
	93.192	81.738
	<u>93.192</u>	<u>81.738</u>

## 4 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	4.879	0
	<u>4.879</u>	<u>0</u>

## 5 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2.271	0
	501.276	407.133
	<u>503.547</u>	<u>407.133</u>

## Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-60.075	-22.800
Årets udskudte skat	0	36.253
	<b>-60.075</b>	<b>13.453</b>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	13.043.203
Tilgang i årets løb	293.120
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<b>13.336.323</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar	163.454
Årets afskrivninger	93.192
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<b>256.646</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>13.079.677</b>
Afskrives over	<b>50 år</b>

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	-818.547	-738.547
Årets resultat	0	-480.540	-480.540
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>-1.299.087</b>	<b>-1.219.087</b>

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

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-63.000	-41.000
Låneomkostninger	-1.000	-1.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-113.000	-64.000
Overført til udskudt skatteaktiv	177.000	106.000
	<u>0</u>	<u>0</u>

Udskudt skat er afsat med 24,5% / 25,0% svarende til den aktuelle skattesats.

## 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	5.220.916
Langfristet del	5.220.916	5.220.916
Inden for 1 år	0	0
	<u>5.220.916</u>	<u>5.220.916</u>

### Kreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	2.200.000	0
Langfristet del	2.200.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	5.407.142	5.071.922
	<u>7.607.142</u>	<u>5.071.922</u>

# Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 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	13.079.677	12.879.749
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	13.079.677	12.879.749

## Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet garantier overfor Totalkredit på DKK 1.300.000.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2013 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 2013 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 2013 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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

## 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.