



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytorv 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET STEVNSTRUP APS

LINDÅ HEDE 2, 8543 HORNSLET

ÅRSRAPPORT

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. marts 2016

Gert Bjerregaard

CVR-NR. 15 13 94 98

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 30. september	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS Lindå Hede 2 8543 Hornslet
	CVR-nr.: 15 13 94 98 Stiftet: 1. januar 1991 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 30. september
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. september 2015 for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2016

Direktion

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi er blevet valgt med henblik på at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en udvidet gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. På grund af det forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ved vores udvidet gennemgang ikke opnået begrundet overbevisning om selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger til dagsværdi. Grunde og bygninger er indregnet til 4.633 tkr. incl. opskrivning til dagsværdi på 3.499 tkr. Grundet manglende dokumentation og egnet revisionsbevis, tager vi forbehold for selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger.

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 7 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi har ikke gennemlæst ledelsesberetningen for at konstatere, om oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi kan derfor ikke afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Hobro, den 26. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets grunde og bygninger er indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning til markedspriser efter ledelsens skøn. Selskabets ledelse vil fremskaffe dokumentation til brug for værdiansættelsen af selskabets grunde og bygninger til denne værdi i form af mæglervurderinger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Årets resultat er væsentligt påvirket af kautionstab på i alt 3.350 tkr.

Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer, mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget ved første indregning er kostpris og efterfølgende dagsværdi med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug samt forarbejningsarbejder, herunder jordbundsundersøgelser. Opskrivninger måles ud fra markedspriser, der vurderes uændret i forhold til sidste år.

Der anvendes uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-3.075.948	-19.885
Andre finansielle indtægter.....		0	401.128
Andre finansielle omkostninger.....	1	-36.813	-44.881
RESULTAT FØR SKAT		-3.112.761	336.362
Skat af årets resultat.....	2	-52.319	14.248
ÅRETS RESULTAT		-3.165.080	350.610
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.165.080	350.610
I ALT		-3.165.080	350.610

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		4.632.550	4.632.550
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.632.550	4.632.550
ANLÆGSAKTIVER.....		4.632.550	4.632.550
Periodeafgrænsningsposter.....		13.901	0
Tilgodehavender.....		13.901	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.901	0
AKTIVER.....		4.646.451	4.632.550
 PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		2.849.431	2.849.431
Overført overskud.....		-2.900.431	264.649
EGENKAPITAL.....	4	149.000	3.314.080
Hensættelse til udskudt skat.....		668.358	616.039
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		668.358	616.039
Deposita.....		21.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	21.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		3.712.283	676.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.971	9.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		26.093	0
Anden gæld.....		36.746	17.117
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.808.093	702.431
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.829.093	702.431
PASSIVER.....		4.646.451	4.632.550
 Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Usikkerhed ved going concern.....	8		
Oplysning om usædvanlige forhold.....	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Andre finansielle omkostninger			1	
Tilknyttede virksomheder.....	312	0		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	36.501	44.881		
	36.813	44.881		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	52.319	-14.248		
	52.319	-14.248		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015.....		1.163.029		
Kostpris 30. september 2015.....		1.163.029		
Opskrivninger 1. januar 2015.....		3.799.241		
Opskrivninger 30. september 2015.....		3.799.241		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		329.720		
Af- og nedskrivninger 30. september 2015.....		329.720		
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....		4.632.550		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	2.849.431	264.649	3.314.080
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.165.080	-3.165.080
Egenkapital 30. september 2015.....	200.000	2.849.431	-2.900.431	149.000
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Deposita.....	0	21.000	0	21.000
	0	21.000	0	21.000

NOTER

	Note
Eventualposter mv. <i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter soldarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene med nom. 4.000 tkr. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 4.633 tkr.	7
Usikkerhed ved going concern Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015/16.	8
Oplysning om usædvanlige forhold Selskabets resultat er i høj grad påvirket af en kautionstab i året på 3.350 tkr.	9