



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

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

EJENDOMSELSKABET STEVNSTRUP APS

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juni 2015

Gert Bjerregaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10

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 - 31. december
Direktion	Gert Bjerregaard Christensen
Revision	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 - 31. december 2014 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juni 2015

Direktion

Gert Bjerregaard Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi er blevet valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. 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 revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ved vores revision ikke opnået begrundet overbevisning om selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger til dagsværdi. Grunde og bygninger er indregnet til 4.633 t.kr. incl. opskrivning til dagsværdi på 3.470 t.kr.. Grundet manglende dokumentation og egnet revisionsbevis, tager vi forbehold for selskabets værdiansættelse af grunde og bygninger.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, 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 6 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 revisionsbevis, 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 8. juni 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

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.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efterfølgende betalt kautionstab for i alt 3.350 t.kr. i april 2015.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stevnstrup ApS for 2014 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. Optrævede 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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

Bygninger.....	20 år	0 %
----------------	-------	-----

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
BRUTTOTAB.....		-19.885	13.421
Andre finansielle indtægter.....		401.128	0
Andre finansielle omkostninger.....		-44.881	-82.175
RESULTAT FØR SKAT.....		336.362	-68.754
Skat af årets resultat.....	1	14.248	97.524
ÅRETS RESULTAT.....		350.610	28.770
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		350.610	28.770
I ALT.....		350.610	28.770

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger.....		4.632.550	4.632.550
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.632.550	4.632.550
ANLÆGSAKTIVER.....		4.632.550	4.632.550
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	5.694
Andre tilgodehavender.....		0	3.757
Tilgodehavender.....		0	9.451
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	9.451
AKTIVER.....		4.632.550	4.642.001
PASSIVER			
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger.....		2.849.431	2.849.431
Overført overskud.....		264.649	-85.961
EGENKAPITAL.....	3	3.314.080	2.963.470
Hensættelse til udskudt skat.....		616.039	630.287
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		616.039	630.287
Gæld til pengeinstitutter.....		676.314	682.893
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.000	9.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	339.322
Anden gæld.....		17.117	17.029
Kortfristede gældsforpligtelser.....		702.431	1.048.244
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		702.431	1.048.244
PASSIVER.....		4.632.550	4.642.001
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Usikkerhed ved going concern	6		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Regulering af udskudt skat.....	-14.248	-97.524		
	-14.248	-97.524		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2014.....		1.163.029		
Kostpris 31. december 2014.....		1.163.029		
Opskrivninger 1. januar 2014.....		3.799.241		
Opskrivninger 31. december 2014.....		3.799.241		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2014.....		329.720		
Af- og nedskrivninger 31. december 2014.....		329.720		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		4.632.550		
 Egenkapital			 3	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	200.000	2.849.431	-85.961	2.963.470
Forslag til årets resultatdisponering.....			350.610	350.610
Egenkapital 31. december 2014.....	200.000	2.849.431	264.649	3.314.080
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
 Eventualposter mv.				 4
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>				
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter soldarisk for de skatter, som vedrører sambeskatning				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
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.				
 Usikkerhed ved going concern				 6
Selskabet har modtaget finansieringstilsagn fra selskabets pengeinstitut til gennemførelse af driften for 2015				