

*Sten Lassen Holding ApS  
Follingsvej 9  
9200 Aalborg SV*

*CVR-nr.: 21 61 15 73*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/5 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                             | 3  |
| Ledespåtegning .....                                  | 4  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 5  |
| Ledelsesberetning .....                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....                        | 7  |
| Resultatopgørelse .....                               | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Sten Lassen Holding ApS<br>Follingsvej 9<br>9200 Aalborg SV                              |
|                      | CVR-nr.: 21 61 15 73<br>Stiftet: 26. marts 1999<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Sten Rønning Lassen  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Vesterbro 79<br>9000 Aalborg   |
| <b>Revisor</b>       | Reg. Revisionsaktieselskab<br>Lars Olsen A/S<br>Lundvej 20<br>8800 Viborg                |
| <b>Ejerforhold</b>   | Sten Rønning Lassen, Follingsvej 9, 9200 Aalborg SV                                      |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Sten Lassen Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 27. april 2016

**Direktion**



Sten Rønning Lassen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Sten Lassen Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Sten Lassen Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

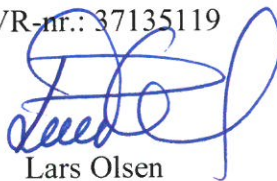
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 10/5 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Generelt**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har valgt at fravælge revisionen for det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Sten Lassen Holding ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, Investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under gældsforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

|   | 2015            | 2014           |
|---|-----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  | <b>275.010</b>  | <b>223.596</b> |
| Nedskrivninger omsætningsaktiver .....                                | -200.000        | 0              |
| Andre driftsomkostninger.....   | 0               | -162.841       |
| <b>Resultat af ordinær drift før<br/>dagsværdireguleringer</b> .....  | <b>75.010</b>   | <b>60.755</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....                    | 0               | 12.128         |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende<br>investeringsejendomme ..... | -18.795         | 15.713         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   | <b>56.215</b>   | <b>88.596</b>  |
| Andre finansielle indtægter .....                                     | 6.596           | 10.850         |
| Andre finansielle omkostninger.....                                   | -137.247        | -38.752        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  | <b>-74.436</b>  | <b>60.694</b>  |
| 1 Skat af årets resultat.....   | -31.575         | -16.856        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   | <b>-106.011</b> | <b>43.838</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                |                 |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                           | 50.000          | 100.000        |
| Overført resultat.....  | -156.011        | -56.162        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....   | <b>-106.011</b> | <b>43.838</b>  |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

|   | 2015             | 2014             |
|---|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger .....                       | 5.589.000        | 5.589.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....             | <b>5.589.000</b> | <b>5.589.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....    | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....            | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                        | <b>5.589.000</b> | <b>5.589.000</b> |
| <br>  |                  |                  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser ..... | 0                | 2.462            |
| Andre tilgodehavender .....                       | 0                | 315.293          |
| Udskudt skatteaktiv .....                         | 40.360           | 42.159           |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                      | <b>40.360</b>    | <b>359.914</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....         | 14.273           | 7.676            |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....        | <b>14.273</b>    | <b>7.676</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....                 | <b>380.061</b>   | <b>255.159</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                    | <b>434.694</b>   | <b>622.749</b>   |
| <b>AKTIVER</b> .....                              | <b>6.023.694</b> | <b>6.211.749</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

|  | 2015             | 2014             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital .....                                   | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat.....                                     | 4.424.047        | 4.580.058        |
| <b>3 EGENKAPITAL.....</b>                                  | <b>4.549.047</b> | <b>4.705.058</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Prioritetsgæld.....  | 1.282.111        | 1.277.459        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                | <b>1.282.111</b> | <b>1.277.459</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 14.000           | 14.000           |
| Selskabsskat.....  | 14.300           | 52.100           |
| Anden gæld.....  | 114.236          | 63.132           |
| Udbytte for regnskabsåret.....                             | 50.000           | 100.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>192.536</b>   | <b>229.232</b>   |
| <br>   |                  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>1.474.647</b> | <b>1.506.691</b> |
| <br>   |                  |                  |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>6.023.694</b> | <b>6.211.749</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 4 Eventualposter mv.                                       |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                  |

## NOTER

|   | 2015             | 2014                             |                  |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |                  |                                  |                  |
| Skat af årets resultat.....                 | 28.300           | 52.100                           |                  |
| Regulering af udskudt skat .....            | 1.799            | -36.040                          |                  |
| Regulering af tidligere års skat.....       | 1.476            | 796                              |                  |
|   | <hr/>            | <hr/>                            |                  |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>31.575</b>    | <b>16.856</b>                    |                  |
|   | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>                      |                  |
|   |                  | Grunde og bygninger              |                  |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>           |                  |                                  |                  |
| Kostpris, primo .....                       |                  | 5.576.872                        |                  |
|   |                  | <hr/>                            |                  |
| Kostpris 31. december 2015 .....            |                  | 5.576.872                        |                  |
|   |                  | <hr/>                            |                  |
| Opskrivninger, primo.....                   |                  | 12.128                           |                  |
|   |                  | <hr/>                            |                  |
| Opskrivninger 31. december 2015.....        |                  | 12.128                           |                  |
|   |                  | <hr/>                            |                  |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |                  | <b>5.589.000</b>                 |                  |
|   |                  | <hr/> <hr/>                      |                  |
|   |                  |                                  |                  |
|   | Primo            | Forslag til resultat-disponering | Ultimo           |
| <b>3 Egenkapital</b>                        |                  |                                  |                  |
| Virksomhedskapital .....                    | 125.000          | 0                                | 125.000          |
| Overført resultat.....                      | 4.580.058        | -156.011                         | 4.424.047        |
|   | <hr/>            | <hr/>                            | <hr/>            |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>              | <b>4.705.058</b> | <b>-156.011</b>                  | <b>4.549.047</b> |
|   | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>                      | <hr/> <hr/>      |

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

NOTER

**4 Eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med kreditinstitutter er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev stort kr. 400.000 med sikkerhed i ejendommen Klarupvej 40.