

---

# *Hollændervej 14 ApS*

Grønnegade 20 B, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 25 29 46 02

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2016

Jesper Norup  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hollændervej 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. april 2016

## Direktion

Peter Vase

## Bestyrelse

Jens Alfred Iversen  
formand

Jesper Norup

Peter Vase

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hollændervej 14 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hollændervej 14 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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.

Trekantområdet, den 19. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen  
statsautoriseret revisor

John Lindholm Bode  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hollændervej 14 ApS Grønnegade 20 B 7100 Vejle  CVR-nr.: 25 29 46 02 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Vejle
<b>Bestyrelse</b>	Jens Alfred Iversen, formand Jesper Norup Peter Vase
<b>Direktion</b>	Peter Vase
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Skov Advokater Advokataktieselskab Havneparken 4 7100 Vejle
<b>Pengeinstitut</b>	Skjern Bank A/S Kongensgade 58 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.281.308, heraf værdireguleringer på DKK 798.396, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.120.291.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

### *Drift*

De driftsmæssige risici består i tomgang og driftsomkostninger. Selskabet har en strategi om primært at eje og udleje attraktivt beliggende boligudlejningsejendomme.

### *Markedsrisici*

De balancemæssige risici består hovedsageligt i værdiansættelse af investeringsejendomme, der værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien for selskabets ejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret model jf. selskabets regnskabspraksis samt note 1 og 6.

### *Valutarisici*

Selskabet har hverken lån i fremmed valuta eller benytter afledte finansielle instrumenter til gældspleje.

### *Renterisici*

Et stigende renteniveau vil forringe den primære drift. Risikoen anses for begrænset.

### *Kreditrisici*

Ledelsen forventer ikke likviditetsmæssige udfordringer i den kommende tid, da de eksisterende kreditrammer er tilstrækkelige, samt at ejendomsdriften bidrager med positiv likviditet.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.575.255</b>	<b>1.033.266</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	798.396	13.057.656
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.373.651</b>	<b>14.090.922</b>
Finansielle indtægter	3	47	16.656
Finansielle omkostninger	4	-712.150	-286.162
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.661.548</b>	<b>13.821.416</b>
Skat af årets resultat	5	-380.240	-3.062.433
<b>Årets resultat</b>		<b>1.281.308</b>	<b>10.758.983</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	8.000.000	0
Overført resultat	-6.718.692	10.758.983
	<b>1.281.308</b>	<b>10.758.983</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		29.400.000	27.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>29.400.000</b>	<b>27.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.400.000</b>	<b>27.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		157.451	887.731
Andre tilgodehavender		180.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>337.451</b>	<b>887.731</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.544.028</b>	<b>1.500.051</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.881.479</b>	<b>2.387.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.281.479</b>	<b>29.687.782</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.040.291	10.758.983
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>4.120.291</b>	<b>10.838.983</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	3.006.000	2.857.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.006.000</b>	<b>2.857.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		21.618.539	14.148.782
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>21.618.539</b>	<b>14.148.782</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	6.743.608	459.315
Deposita og forudbetalt leje		556.238	451.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.414	94.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	544.962
Selskabsskat		160.294	205.433
Anden gæld		53.095	87.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.536.649</b>	<b>1.843.017</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.155.188</b>	<b>15.991.799</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.281.479</b>	<b>29.687.782</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Hollændervej 14 ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	770.768	13.068.431
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	27.628	-10.775
	<b>798.396</b>	<b>13.057.656</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	7.731
Andre finansielle indtægter	47	8.925
	<b>47</b>	<b>16.656</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	14.962
Andre finansielle omkostninger	712.150	271.200
	<b>712.150</b>	<b>286.162</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	231.240	205.433
Årets udskudte skat	149.000	2.857.000
	<b>380.240</b>	<b>3.062.433</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	14.231.570
Tilgang i årets løb	1.329.231
Kostpris 31. december	15.560.801
Værdireguleringer 1. januar	13.068.431
Årets værdireguleringer	770.768
Værdireguleringer 31. december	13.839.199
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.400.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et afkastkrav på 6,5%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	6,25	6,50	6,75
Dagsværdi	30.500.000	29.400.000	28.300.000
Ændring i dagsværdi	1.100.000	0	-1.100.000

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	10.758.983	10.838.983
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-8.000.000	-8.000.000
Årets resultat	0	1.281.308	1.281.308
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>4.040.291</b>	<b>4.120.291</b>

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

## 8 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	3.056.000	2.880.000
Låneomkostninger	-56.000	-23.000
Gældsforpligtelser	6.000	0
	<b>3.006.000</b>	<b>2.857.000</b>

## 9 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

Efter 5 år	20.160.844	9.739.785
Mellem 1 og 5 år	1.457.695	4.408.997
Langfristet del	21.618.539	14.148.782
Inden for 1 år	6.743.608	459.315
	<b>28.362.147</b>	<b>14.608.097</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>10 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	<u>29.400.000</u>	<u>27.300.000</u>

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kirk & Thorsen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Hollændervej 14 ApS for 2015 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.

### 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 efter værdireguleringer

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 dets ultimative moderselskab og dennes dattervirksomheder. Selskabs-



# Regnskabspraksis

skatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## 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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.