

Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS
Hjortshøj Stationsvej 14, 8530 Hjortshøj

Årsrapport for
2015

CVR-nr. 29 21 15 74

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2016.

Linda Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Selskabsoplysninger

- 3 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 4 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjortshøj, den 17. marts 2016

Direktion

Michael Vendelbo Jensen

Flemming Vendelbo Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS for regnskabsåret 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 revisorerets Etiske 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.

Risskov, den 17. marts 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45

Torben Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS
Hjortshøj Stationsvej 14
8530 Hjortshøj

CVR-nr.: 29 21 15 74

Stiftet: 21. december 2005

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michael Vendelbo Jensen
Flemming Vendelbo Jensen

Revisor

Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Modervirksomhed

Holger K. Jensen ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

Vareforbrug omfatter årets driftsomkostninger vedrørende ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

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

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Stationsvej 14 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	97.196	104.221
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.440	-26.440
Driftsresultat	70.756	77.781
2 Øvrige finansielle omkostninger	-27.219	-30.608
Resultat før skat	43.537	47.173
3 Skat af årets resultat	-16.182	-49.683
Årets resultat	27.355	-2.510
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	27.355	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.510
Disponeret i alt	27.355	-2.510

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>1.326.375</u>	<u>1.352.815</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.326.375</u>	<u>1.352.815</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.326.375</u>	<u>1.352.815</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>32.211</u>	<u>12.200</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.211</u>	<u>12.200</u>
	Aktiver i alt	<u>1.358.586</u>	<u>1.365.015</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	175.898	148.543
	Egenkapital i alt	<u>300.898</u>	<u>273.543</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	39.182	35.620
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>39.182</u>	<u>35.620</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	657.500	680.000
	Deposita	36.900	36.900
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>694.400</u>	<u>716.900</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	22.500	45.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	295.356	271.862
	Anden gæld	0	15.840
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>324.106</u>	<u>338.952</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.018.506</u>	<u>1.055.852</u>
	Passiver i alt	<u>1.358.586</u>	<u>1.365.015</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabets hovedaktivitet er at eje, opføre og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.874	9.915
Andre renteomkostninger	<u>16.345</u>	<u>20.693</u>
	<u>27.219</u>	<u>30.608</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	12.620	14.063
Årets regulering af udskudt skat	<u>3.562</u>	<u>35.620</u>
	<u>16.182</u>	<u>49.683</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
4. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	<u>1.590.775</u>	<u>1.590.775</u>		
Kostpris ultimo	<u>1.590.775</u>	<u>1.590.775</u>		
Af- og nedskrivninger primo	-237.960	-211.520		
Årets afskrivninger	<u>-26.440</u>	<u>-26.440</u>		
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-264.400</u>	<u>-237.960</u>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.326.375</u>	<u>1.352.815</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	148.543	151.053		
Årets overførte overskud eller underskud	<u>27.355</u>	<u>-2.510</u>		
	<u>175.898</u>	<u>148.543</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	<u>første år</u>	<u>efter 5 år</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	22.500	558.000	680.000	725.000
Deposita	<u>0</u>	<u>36.900</u>	<u>36.900</u>	<u>36.900</u>
	<u>22.500</u>	<u>594.900</u>	<u>716.900</u>	<u>761.900</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark tkr. 680, er der givet pant i grunde og bygninger. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 175, der giver pant i grunde og bygninger.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holger K. Jensen ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.