

**Steenholt Ejendomme ApS**  
Cypresvej 6, 7400 Herning

CVR-nr. 30 59 48 19

**Årsrapport**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

15/5 2016



Ole Kroglund  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Steenholt Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

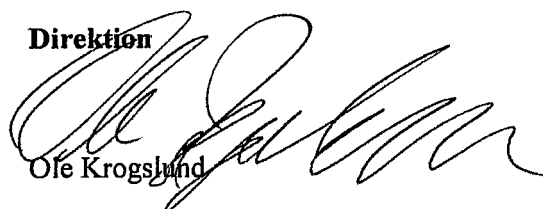
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. april 2016

**Direktion**



Ofte Krogsbønd

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Steenholt Ejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Steenholt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **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.

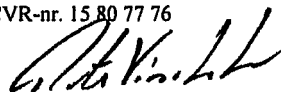
### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 25. april 2016

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76



Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Steenholt Ejendomme ApS Cypresvej 6 7400 Herning
	Telefax: 96268686
	CVR-nr.: 30 59 48 19
	Stiftet: 24. maj 2007
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Kroglund
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank, 7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering, handel og administration af fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 1.102.443 kr. mod 1.030.581 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 339.912 kr. mod -32.872 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er pr. 1/1 2015 fusioneret sammen med 2 tidligere koncernforbundne selskaber, Steenholt Retail ApS og Steenholt Ejendomme ApS.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Steenholt Ejendomme 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.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindbetalinger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetilæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	30 %

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme med henblik på videresalg og benævnes handelsejendomme. Handelsejendomme værdiansættes til kostpris med tillæg af direkte handels- og låneomkostninger samt tillæg af eventuelle afholdte forbedringsudgifter.

Handelsejendomme måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og eventuelle forbedringsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i salgsprisen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 Steenholt Ejendomme 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.102.443</b>	<b>1.030.581</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-261.271</u>	<u>-261.271</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>841.172</b>	<b>769.310</b>
Andre finansielle indtægter	8	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-392.250</u>	<u>-811.456</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>448.930</b>	<b>-42.146</b>
1 Skat af årets resultat	<u>-109.018</u>	<u>9.274</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>339.912</u></b>	<b><u>-32.872</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	339.912	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-32.872</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>339.912</u></b>	<b><u>-32.872</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	20.193.559	20.454.830
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.193.559</u>	<u>20.454.830</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.193.559</u></b>	<b><u>20.454.830</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Ejendomme til videresalg	4.786.099	4.786.099
Varebeholdninger i alt	<u>4.786.099</u>	<u>4.786.099</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.922	14.826
Tilgodehavender i alt	<u>29.922</u>	<u>14.826</u>
Likvide beholdninger	51.998	300.001
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.868.019</u></b>	<b><u>5.100.926</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.061.578</u></b>	<b><u>25.555.756</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Anpartskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	3.341.065	3.128.358
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.466.065</b>	<b>3.253.358</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	235.970	207.190
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>235.970</b>	<b>207.190</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	15.818.039	16.152.245
6	Gæld til pengeinstitutter	1.638.078	1.941.353
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.456.117	18.093.598
	Kortfristet del af langfristet gæld	614.449	427.676
	Gæld til pengeinstitutter	491.820	498.643
	Gæld til tilknyttede virksomheder	982.812	1.130.945
	Anden gæld	1.814.345	1.944.346
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.903.426	4.001.610
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.359.543</b>	<b>22.095.208</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>25.061.578</b>	<b>25.555.756</b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>109.018</u>	<u>-9.274</u>
	<u><b>109.018</b></u>	<u><b>-9.274</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. januar 2015		20.658.101
Tilgang		<u>58.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>		<u><b>20.716.101</b></u>
Afskrivninger 1. januar 2015		261.271
Årets afskrivninger		<u>261.271</u>
<b>Afskrivninger 31. december 2015</b>		<u><b>522.542</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><b>20.193.559</b></u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
 <b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>
 <b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	3.128.357	3.608.616
Årets overførte overskud eller underskud	339.912	-32.872
Urealiserede terminkontrakter	-173.635	-447.386
Regulering ved fusion	<u>46.431</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.341.065</b></u>	<u><b>3.128.358</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>16.148.056</u>	<u>16.314.332</u>
	16.148.056	16.314.332
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-330.017</u>	<u>-162.087</u>
	<u><b>15.818.039</b></u>	<u><b>16.152.245</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.541.009</u>	<u>13.423.446</u>
<b>6. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter	<u>1.922.510</u>	<u>2.206.942</u>
	1.922.510	2.206.942
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-284.432</u>	<u>-265.589</u>
	<u><b>1.638.078</b></u>	<u><b>1.941.353</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>500.350</u>	<u>878.997</u>

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.148 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme og ejendomme til videresalg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.980 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 11.850 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der deponeret 50 tkr.

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ApS EJJ af 2/1 92 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

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

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.