

---

# ***Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS***

Tåstruphøj 40, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 31 58 36 83

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/9 2016

Bjarne Ulrik Hansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. september 2016

## Direktion

Bjarne Ulrik Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Holbæk, den 30. september 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS  
Tåstruphøj 40  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 31 58 36 83  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion** Bjarne Ulrik Hansen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ahlgade 63  
4300 Holbæk

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje en udlejningsejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 85.724, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.262.232.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2016/17 forventes et positivt resultat før værdiregulering.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af sammenlignelige transaktioner på markedet og diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

|   | Note | 2015/16<br>DKK | 2014/15<br>DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                         |      | <b>160.000</b> | <b>160.000</b> |
| Andre eksterne omkostninger                   |      | -34.262        | -14.775        |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>   |      | <b>125.738</b> | <b>145.225</b> |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> |      | <b>125.738</b> | <b>145.225</b> |
| Finansielle indtægter                         | 1    | 3.586          | 2.385          |
| Finansielle omkostninger                      | 2    | -22.243        | -41.200        |
| <b>Resultat før skat</b>                      |      | <b>107.081</b> | <b>106.410</b> |
| Skat af årets resultat                        | 3    | -21.357        | -22.433        |
| <b>Årets resultat</b>                         |      | <b>85.724</b>  | <b>83.977</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |  |               |               |
|-------------------------------------|--|---------------|---------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret |  | 0             | 0             |
| Overført resultat                   |  | 85.724        | 83.977        |
|                                     |  | <b>85.724</b> | <b>83.977</b> |



## Balance 30. april

### Aktiver

|  | Note | 2015/16<br>DKK   | 2014/15<br>DKK   |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 2.600.000        | 2.600.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>2.600.000</b> | <b>2.600.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>2.600.000</b> | <b>2.600.000</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 182.054          | 141.943          |
| Andre tilgodehavender                        |      | 9.450            | 3.000            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>191.504</b>   | <b>144.943</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>191.504</b>   | <b>144.943</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>2.791.504</b> | <b>2.744.943</b> |

# Balance 30. april

## Passiver

|   | Note     | 2015/16<br>DKK   | 2014/15<br>DKK   |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |          | 1.137.232        | 1.051.508        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>5</b> | <b>1.262.232</b> | <b>1.176.508</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 6        | 403.004          | 399.841          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>403.004</b>   | <b>399.841</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 816.748          | 878.057          |
| Selskabsskat                                      |          | 18.194           | 19.270           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>7</b> | <b>834.942</b>   | <b>897.327</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 7        | 61.200           | 60.800           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 6.000            | 6.000            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 27.956           | 11.323           |
| Selskabsskat                                      |          | 19.270           | 16.244           |
| Anden gæld  |          | 175.000          | 175.000          |
| Periodeafgrænsningsposter                         |          | 1.900            | 1.900            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>291.326</b>   | <b>271.267</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>1.126.268</b> | <b>1.168.594</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>2.791.504</b> | <b>2.744.943</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8        |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                              | <u>Selskabskapital</u><br>DKK | <u>Overført<br/>resultat</u><br>DKK | <u>I alt</u><br>DKK |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. maj           | 125.000                       | 1.051.508                           | 1.176.508           |
| Årets resultat               | 0                             | 85.724                              | 85.724              |
| <b>Egenkapital 30. april</b> | <b>125.000</b>                | <b>1.137.232</b>                    | <b>1.262.232</b>    |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2015/16</u><br>DKK | <u>2014/15</u><br>DKK             |
|--|-----------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>             |                       |                                   |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 3.586                 | 2.385                             |
|  | <u><b>3.586</b></u>   | <u><b>2.385</b></u>               |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>          |                       |                                   |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 389                   | 198                               |
| Andre finansielle omkostninger             | 21.854                | 41.002                            |
|  | <u><b>22.243</b></u>  | <u><b>41.200</b></u>              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>            |                       |                                   |
| Årets aktuelle skat                        | 18.194                | 19.270                            |
| Årets udskudte skat                        | 3.163                 | 3.163                             |
|  | <u><b>21.357</b></u>  | <u><b>22.433</b></u>              |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>   |                       |                                   |
|  |                       | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. maj                            |                       | <u>2.600.000</u>                  |
| Kostpris 30. april                         |                       | <u>2.600.000</u>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>     |                       | <u><b>2.600.000</b></u>           |

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,0 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,5 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,5 %<br>DKK |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                         | 5,5           | 6,0          | 6,5          |
| Dagsværdi                             | 2.815.000     | 2.600.000    | 2.410.000    |
| Ændring i dagsværdi                   | 215.000       | 0            | -190.000     |

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1 anparter à nominelt DKK 125.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Hensættelse til udskudt skat

|                          | 2015/16<br>DKK | 2014/15<br>DKK |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Materielle anlægsaktiver | 403.004        | 399.841        |
|                          | <b>403.004</b> | <b>399.841</b> |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

## 7 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:

|                                       | 2015/16        | 2014/15        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | DKK            | DKK            |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 569.248        | 630.957        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 247.500        | 247.100        |
| Langfristet del                       | 816.748        | 878.057        |
| Inden for 1 år                        | 61.200         | 60.800         |
|                                       | <b>877.948</b> | <b>938.857</b> |

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 2.600.000 | 2.600.000 |
|---|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

|   |           |           |
|---|-----------|-----------|
| Ejerpantebrev i ejendom TDKK 500, er deponeret til sikkerhed for BL Støjsolering A/S mellemværende med pengeinstitut. | 2.600.000 | 2.600.000 |
|---|-----------|-----------|

### Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for bankmellemværende i søsterselskabet BL Støjsolering A/S.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattedeindkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bulrik Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Udlejningsejendommen Tåstruphøj 40 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. april 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris.

Ændringen har ikke resultatpåvirkning. Egenkapitalen er ligeledes ikke påvirket. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

### 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af

# Regnskabspraksis

rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til investeringsejendommen samt revision mv.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år for visse ejendomme ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2016 er 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 eksternt 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 sandsyn-



## Regnskabspraksis

ligvis 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 måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### 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, 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.

### 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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## **Regnskabspraksis**

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.