

---

# ***Safetyhouse A/S***

Roskildevej 7, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 87 65 32

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/5 2016

Søren Hjardemaal Jansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Safetyhouse A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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 31. maj 2016

### **Direktion**

Søren Hjordemaal Jansen

### **Bestyrelse**

Søren Hjordemaal Jansen

Jan Henrik Jansen

Lene Dybkjær Holm

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Safetyhouse A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Safetyhouse A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Trekantområdet, den 31. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Safetyhouse A/S  
Roskildevej 7  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 87 65 32  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom.

### Bestyrelse

Søren Hjardemaal Jansen  
Jan Henrik Jansen  
Lene Dybkjær Holm

### Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-195.205</b>	<b>-149.468</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		2.023.572	530
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>1.828.367</b>	<b>-148.938</b>
Finansielle indtægter		0	76
Finansielle omkostninger	1	-384.583	-296.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.443.784</b>	<b>-445.269</b>
Skat af årets resultat	2	-317.825	122.029
<b>Årets resultat</b>		<b>1.125.959</b>	<b>-323.240</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.125.959	-323.240
		<b>1.125.959</b>	<b>-323.240</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		11.500.000	9.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>11.500.000</b>	<b>9.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.500.000</b>	<b>9.500.000</b>
Andre tilgodehavender		18.958	9.794
Selskabsskat		0	8.110
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.958</b>	<b>17.904</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.399</b>	<b>5.944</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.357</b>	<b>23.848</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.523.357</b>	<b>9.523.848</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.003.783	-122.176
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>1.503.783</b>	<b>377.824</b>
Hensættelse til udskudt skat		436.050	118.225
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>436.050</b>	<b>118.225</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.319.534	3.551.638
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>3.319.534</b>	<b>3.551.638</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	208.532	201.828
Gæld til tilknyttede virksomheder		170.546	170.534
Anden gæld		5.884.912	5.103.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.263.990</b>	<b>5.476.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.583.524</b>	<b>9.027.799</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.523.357</b>	<b>9.523.848</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		



# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	8.121	6.779
Andre finansielle omkostninger	<u>376.462</u>	<u>289.628</u>
	<b><u>384.583</u></b>	<b><u>296.407</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-8.110
Årets udskudte skat	<u>317.825</u>	<u>-113.919</u>
	<b><u>317.825</u></b>	<b><u>-122.029</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar		<u>5.604.633</u>
Kostpris 31. december		<u>5.604.633</u>
Værdireguleringer 1. januar		3.895.367
Årets værdireguleringer		<u>2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>5.895.367</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b><u>11.500.000</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-122.176	377.824
Årets resultat	0	1.125.959	1.125.959
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>1.003.783</b>	<b>1.503.783</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 5 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 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.466.093	2.694.796
Mellem 1 og 5 år	853.441	856.842
Langfristet del	3.319.534	3.551.638
Inden for 1 år	208.532	201.828
	<b>3.528.066</b>	<b>3.753.466</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme, Skælskør, med en regnskabsmæssig værdi på	11.500.000	9.500.000

### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution over for følgende selskabers engagement med bankforbindelser:

Jansen Ejendomme A/S og Koncept Bolig Tæt/Lav ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jansen Invest ApS, der er administrationsselskab 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 Safetyhouse A/S 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.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### 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

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Regnskabspraksis

## Tilgodehavender

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

## 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

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".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

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