
Projekt Stenbækhave ApS

Rønnevej 6, 8240 Risskov

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 32 32 68 46

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /6 2016

Claus Søgaard Poulsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 6

Regnskabspraksis 8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Projekt Stenbækhave ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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.

Aarhus, den 3. juni 2016

Direktion

Claus Søgaard Poulsen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Projekt Stenbækhave ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Projekt Stenbækhave 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.

Aarhus, den 3. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Projekt Stenbækhave ApS
Rønnevej 6
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 32 68 46
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Direktion

Claus Søgaard Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Frederiksgade 7
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-23.480	-18.184
Bruttoresultat		-23.480	-18.184
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-16.333	0
Resultat før finansielle poster		-39.813	-18.184
Finansielle omkostninger		-60.979	-19.100
Resultat før skat		-100.792	-37.284
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-100.792	-37.284

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-100.792	-37.284
		-100.792	-37.284

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.667	0
Materielle anlægsaktiver	1	32.667	0
Anlægsaktiver		32.667	0
Handelsejendomme			
Andre tilgodehavender	2	21.928.277	17.296.718
Tilgodehavender		1.090.830	1.073.543
Omsætningsaktiver		23.019.107	18.370.261
Aktiver		23.051.774	18.370.261
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-138.076	-37.284
Egenkapital	4	-13.076	87.716
Ansvarlig lånekapital		0	4.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	4.000.000
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	0
Kreditinstitutter		11.636.373	9.671.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	73.542
Anden gæld		7.428.477	4.537.439
Kortfristede gældsforpligtelser		23.064.850	14.282.545
Gældsforpligtelser		23.064.850	18.282.545
Passiver		23.051.774	18.370.261
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

Noter til årsregnskabet

1 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	49.000
Kostpris 31. december	<u>49.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	16.333
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>16.333</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>32.667</u>
Afskrives over	<u>3 år</u>

2 Handelsejendomme

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Handelsejendomme under opførelse	21.928.277	17.296.718
	<u>21.928.277</u>	<u>17.296.718</u>

Finansieringsomkostninger, der indgår i kostprisen, udgør DKK 4.514.650.

Noter til årsregnskabet

3 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
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	0	4.000.000
Langfristet del	0	4.000.000
Inden for 1 år	4.000.000	0
	4.000.000	4.000.000

Den ansvarlige lånekapital er oprindeligt ydet frem til 1. oktober 2016, idet ejendomsprojektet forventedes at være gennemført på dette tidspunkt. Lånet klassificeres derfor som kortfristet. Lånet er imidlertid ydet som led i en samlet finansiering af ejendomsprojektet, hvor indfrielsen af lånene forudsætter, at ejendomsprojektet er gennemført.

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-37.284	87.716
Årets resultat	0	-100.792	-100.792
Egenkapital 31. december	125.000	-138.076	-13.076

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og anden gæld:

Ejendomme under opførelse med en regnskabsmæssig værdi på	21.928.277	17.296.718
---	------------	------------

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Projekt Stenbækhave ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 år

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.

Handelsejendomme

Handelsejendomme består af ejendomme under opførelse, som måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for ejendomme under opførelse opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger.

Kostprisen for ejendomme under opførelse omfatter købsprisen med tillæg af opførelsesomkostninger samt finansielle omkostninger vedrørende lån til finansiering af projektet.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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 optaget til finansiering af selskabets ejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes som en rentekomkostning over låneperioden.

Indfrielsestidspunktet for selskabets lån afhænger af tidspunktet for ejendomsprojektets gennemførelse, hvilket ikke kan opgøres pålideligt. Derfor er låneomkostningerne amortiseret fuldt ud pr. 31. december 2015. Låneomkostningerne indregnes i kostprisen for selskabets handelsejendomme under opførelse.

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