

# **Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 ApS**

**Kålsbjergvej 12, 5500 Middelfart**

**CVR-nr. 32 36 33 42**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2016.

---

**Gitte Andreasen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                                 |                    |
| Ledelsespåtegning                                  | 1                  |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                                | 4                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>   |                    |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5                  |
| Resultatopgørelse                                  | 8                  |
| Balance  | 9                  |
| Noter  | 11                 |

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 3. maj 2016

**Direktion**

Gitte Andreasen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 ApS**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 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 påtegning på årsregnskabet**

---

### **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.

Kolding, den 3. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Jan Knudsen**

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 ApS<br>Kålsbjergvej 12<br>5500 Middelfart                |
|                        | CVR-nr.: 32 36 33 42  |
|                        | Stiftet: 11. august 2009  |
|                        | Hjemsted: Middelfart  |
|                        | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>       | Gitte Andreasen   |
| <b>Revision</b>        | BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Birkemose Allé 27, st.<br>6000 Kolding |
| <b>Modervirksomhed</b> | BDA Holding ApS   |

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Stensgårdvej 3 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**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 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).

## 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 | 30 år |
|-----------|-------|

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

### Tilgodehavender

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

### 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.



## 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 Stensgårdvej 3 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

| <u>Note</u>                                       | 2015<br>kr.    | 2014<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>621.469</b> | <b>430.587</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -239.269       | -154.151       |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>382.200</b> | <b>276.436</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 134            | 0              |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                 | -142.505       | -140.935       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>239.829</b> | <b>135.501</b> |
| 3 Skat af årets resultat                          | -56.177        | -30.483        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>183.652</b> | <b>105.018</b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 183.652        | 105.018        |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>183.652</b> | <b>105.018</b> |

**Balance 31. december**


---

| <b>Aktiver</b>                 | 2015                    | 2014                    |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                    | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>           |                         |                         |
| Grunde og bygninger            | 6.802.377               | 6.927.378               |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>6.802.377</u>        | <u>6.927.378</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>6.802.377</u></b> | <b><u>6.927.378</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>       |                         |                         |
| Andre tilgodehavender          | <u>0</u>                | <u>632.811</u>          |
| Tilgodehavender i alt          | <u>0</u>                | <u>632.811</u>          |
| Likvide beholdninger           | <u>29.256</u>           | <u>14.315</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>29.256</u></b>    | <b><u>647.126</u></b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>6.831.633</u></b> | <b><u>7.574.504</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                          | 2015             | 2014             |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u>                              | <u>kr.</u>       | <u>kr.</u>       |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |                  |
| 4 Virksomhedskapital                     | 125.000          | 125.000          |
| 5 Overført resultat                      | 462.916          | 279.264          |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>587.916</b>   | <b>404.264</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |                  |
| Hensættelser til udskudt skat            | 15.662           | 13.065           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>15.662</b>    | <b>13.065</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter           | 3.831.426        | 0                |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                | 2.378.177        |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 3.831.426        | 2.378.177        |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld    | 161.942          | 0                |
| Gæld til pengeinstitutter                | 0                | 2.562.706        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 23.927           | 27.386           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 2.118.364        | 2.182.266        |
| Selskabsskat                             | 53.580           | 6.640            |
| Anden gæld                               | 38.816           | 0                |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 2.396.629        | 4.778.998        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>6.228.055</b> | <b>7.157.175</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>6.831.633</b> | <b>7.574.504</b> |

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**


---

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af drift og udlejning af investeringsejendomme.

|  | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                   |                   |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 87.341            | 73.585            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 55.164            | 67.350            |
|  | <b>142.505</b>    | <b>140.935</b>    |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                   |                   |
| Skat af årets resultat                             | 53.580            | 6.640             |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 2.597             | 23.843            |
|  | <b>56.177</b>     | <b>30.483</b>     |
|  | 31/12 2015<br>kr. | 31/12 2014<br>kr. |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                       |                   |                   |
| Virksomhedskapital primo                           | 125.000           | 125.000           |
|  | <b>125.000</b>    | <b>125.000</b>    |
| <b>5. Overført resultat</b>                        |                   |                   |
| Overført resultat primo                            | 279.264           | 174.246           |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 183.652           | 105.018           |
|  | <b>462.916</b>    | <b>279.264</b>    |

**Noter**


---

**6. Kortfristet del af langfristet gæld**

|                                | Afdrag<br>første år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2015<br>kr. | Gæld i alt<br>31/12 2014<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                | <u>          </u>          | <u>          </u>             | <u>          </u>               | <u>          </u>               |
| Gæld til realkreditinstitutter | 161.942                    | 2.989.212                     | 3.993.367                       | 0                               |
| Gæld til pengeinstitutter      | 0                          | 0                             | 0                               | 2.378.177                       |
|                                | <b><u>161.942</u></b>      | <b><u>2.989.212</u></b>       | <b><u>3.993.367</u></b>         | <b><u>2.378.177</u></b>         |

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.993 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.802 t.kr.