



**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

**URTEHAVEN EJENDOMME APS**

**Literbuen 11**

**2740 Skovlunde**

**CVR-nr. 33 37 19 93**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 26/5 2016

---

Dirigentens navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12-13
Noter	14-17

**Selskab**

Urtehaven Ejendomme ApS  
Literbuen 11  
2740 Skovlunde

CVR-nr. 33 37 19 93

5. regnskabsår

Hjemsted:           Ballerup

**Direktion**

Morten Hjort Schwarz

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Sten Pedersen, statsautoriseret revisor

**Hovedaktiviteter**

Urtehaven Ejendomme ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på t.kr. -3.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Urtehaven Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skovlunde, den 19. maj 2016

I direktionen



Morten Hjort Schwarz

## Til kapitalejeren i Urtehaven Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Urtehaven 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 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, 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.

### 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.

Søborg, den 19. maj 2016

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

  
Sten Pedersen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 tilbageførslers 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "lejeindtægter", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt amortisering af gæld til realkreditinstitutter.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopførelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Urtehaven Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

11

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
BRUTTOFORTJENESTE	111.911	136.851
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>752.335</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	111.911	889.186
1 Andre finansielle indtægter	9.298	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-110.474</u>	<u>-121.716</u>
RESULTAT FØR SKAT	10.735	767.470
3 Skat af årets resultat	<u>-13.807</u>	<u>-169.214</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-3.072</u></u>	<u><u>598.256</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-603.072	598.256
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>600.000</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-3.072</u></u>	<u><u>598.256</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

12

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4 Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>916.736</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>916.736</u>	<u>0</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>15.897</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>916.736</u>	<u>15.897</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>916.736</u></u>	<u><u>3.715.897</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	40.619	643.691
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	0
5 EGENKAPITAL	<u>720.619</u>	<u>723.691</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>165.514</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>165.514</u>
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.471.439
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>1.094.053</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>2.565.492</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	250.000
Kreditinstitutter i øvrigt	9.296	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	<u>179.321</u>	<u>3.700</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>196.117</u>	<u>261.200</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>196.117</u>	<u>2.826.692</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>916.736</u></u>	<u><u>3.715.897</u></u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.298	0		
I ALT	<u>9.298</u>	<u>0</u>		
<u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	48.621	38.156		
Finansielle omkostninger i øvrigt	61.853	83.560		
I ALT	<u>110.474</u>	<u>121.716</u>		
<u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>				
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2014</u>
Skyldig pr. 1/1 2015	3.700	165.514		
Betalt vedr. tidligere år	-3.700			
Skat af årets resultat	<u>179.321</u>	<u>-165.514</u>	<u>13.807</u>	<u>169.214</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2015	<u>179.321</u>	<u>0</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>13.807</u>	<u>169.214</u>



4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2014</u>
Kostpris pr. 1/1 2015	2.947.665	2.947.665	2.947.665
Afgang i året	<u>-2.947.665</u>	<u>-2.947.665</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.947.665</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2015	752.335	752.335	0
Årets opskrivninger	0	0	752.335
Opskrivn., afgang i året	<u>-752.335</u>	<u>-752.335</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>752.335</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2015	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.700.000</u>
Salgspris, afgang	3.700.000	3.700.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>-3.700.000</u>	<u>-3.700.000</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital	31/12 2015	31/12 2014
Virksomhedskapital pr. 31/12 2015	80.000	80.000
Overført resultat pr. 1/1 2015	643.691	45.435
Overført af årets resultat	-603.072	598.256
Overført resultat pr. 31/12 2015	40.619	643.691
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/1 2015	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	600.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/12 2015	600.000	0
Egenkapital pr. 31/12 2015	720.619	723.691

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2015	31/12 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.721.439	0	0
I ALT	0	1.721.439	0	0

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Urtehaven Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitutter vedrørende tilknyttede virksomheder.