

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

Store Hedevej 4 ApS

Store Hedevej 4

4000 Roskilde

(CVR.nr. 34 57 69 20)

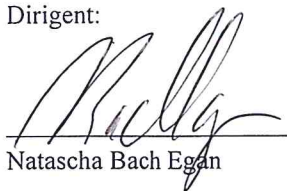
Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 14/3-2016

Dirigent:


Natascha Bach Egan

Indholdsfortegnelse	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4
Selskabsoplysninger.....	5
Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Store Hedevej 4 ApS.

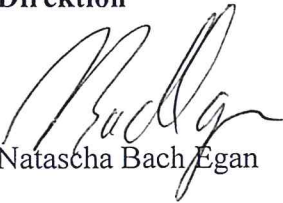
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. februar 2016

Direktion



Natascha Bach Egan



Karsten Skov

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Store Hedevej 4 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Store Hedevej 4 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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.

Roskilde, den 15. februar 2016

ERIK MUNK Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

CVR nr. 28113374



Michael Vejgaard Hansen

Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Store Hedevej 4 ApS
Store Hedevej 4
4000 Roskilde

Cvr-nr.: 34 57 69 20
Stiftet: 14. maj 2012
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Direktion

Natascha Bach Egan
Karsten Skov

Revisor

Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Store Hedevej 4 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen og andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, i den periode de vedrører og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v..

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

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

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:

Investeringsejendom, 40 år. Scrapværdien er fastsat til ca. 75 % af ejendommens værdi.

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 under andre driftsindtægter og - omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Øvrige tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats for aktuel skat på 23,5 %, og for udskudt skat 22 %.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u> <i>1.000 kr</i>
Bruttofortjeneste	1.045.264	993
Resultat før afskrivninger	1.045.264	993
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	60.137	55
Resultat af primær drift	985.127	938
Andre finansielle indtægter.....	26.900	21
Andre finansielle omkostninger.....	272.759	345
Resultat før skat	739.268	614
Skat af årets resultat.....	167.845	135
Årets resultat	571.423	479
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til næste år.....	571.423	479
Disponeret i alt	571.423	479

Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
Anlægsaktiver:		
Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme.....	8.956.259	8.930
Anlægsaktiver i alt	8.956.259	8.930
Omsætningsaktiver:		
Tilgodehavender:		
Andre tilgodehavender.....	997.715	828
Likvide beholdninger:		
Likvide beholdninger.....	24.572	38
Omsætningsaktiver i alt	1.022.287	866
Aktiver i alt	9.978.546	9.796

Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Passiver</u>		
		<i>1.000 kr</i>
Egenkapital:		
2	Virksomhedskapital.....	80.000 80
2	Overført overskud eller underskud.....	1.520.693 949
	Egenkapital i alt	1.600.693 1.029
Hensatte forpligtelser:		
	Hensættelse til udskudt skat.....	239.000 139
	Hensatte forpligtelser i alt	239.000 139
Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):		
<i>Langfristede:</i>		
3	Gæld til realkreditinstitutter.....	5.489.556 4.663
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	708.237 2.503
<i>Kortfristede:</i>		
	Gæld til realkreditinstitutter.....	558.000 214
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	292.000 192
	Selskabsskat.....	53.845 79
	Anden gæld.....	1.037.215 977
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Gældsforpligtelser i alt	8.138.853 8.628
	Passiver i alt	9.978.546 9.796
4	Eventualposter m.v.	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
1	Hovedaktiviteter	

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er eje og besidde ejendomme, herunder drive ejendomsudlejningsvirksomhed.

Note 2 - Egenkapital

	<u>1/1-2015</u>	<u>Til- / afgang</u>	Forslag til resultat- fordeling	<u>31/12-2015</u>
Virksomhedskapital.....	80.000	0		80.000
Overført overskud eller underskud..	949.270	0	571.423	1.520.693
	<u>1.029.270</u>	<u>0</u>	<u>571.423</u>	<u>1.600.693</u>

Note 3 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 4.767 at forfalde efter 5 år.

Note 4 - Eventualposter m.v.

Ingen.

Note 5 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 6.047, er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 8.956.
2. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 3.000, der giver pant i selskabets investeringsejendom.
3. Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev på i alt tkr. 7.500, der giver pant i selskabets investeringsejendom.