

## **Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S**

**Krondrevet 3**

**4760 Vordingborg**

CVR-nr. 10 08 62 21

### **Årsrapport 2015**

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 23/3 2016

---

Henrik Bolvig Nielsen  
Dirigent

# RSM

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter til årsregnskabet	11

**Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vordingborg, den 11. februar 2016

**Direktion**

Henrik Bolvig Nielsen

**Bestyrelse**

Bodil Bolvig Nielsen  
formand

Bent Nielsen

Heidi Lise Nielsen

Henrik Bolvig Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Vordingborg, den 11. februar 2016

### **RSM plus P/S**

statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 34 71 30 22

Allan Erik Nielsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S Krondevet 3 4760 Vordingborg CVR-nr.: 10 08 62 21 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Vordingborg
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er investering, herunder investering i fast ejendom.
<b>Bestyrelse</b>	Bodil Bolvig Nielsen, formand Bent Nielsen Heidi Lise Nielsen Henrik Bolvig Nielsen
<b>Direktion</b>	Henrik Bolvig Nielsen
<b>Revisor</b>	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Algade 76, 1. 4760 Vordingborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Københavnsvej 311-315 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt amortisering af realkreditlån m.v.

### 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### 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. Der afskrives ikke på grunde.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### 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 acontoskatte.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

**Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>15.657</b>	<b>143.503</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-32.177</u>	<u>-32.011</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-16.520</b>	<b>111.492</b>
Finansielle indtægter	1	48.603	175.127
Finansielle omkostninger	2	<u>-81.628</u>	<u>-93.649</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.545</b>	<b>192.970</b>
Skat af årets resultat	3	<u>23.878</u>	<u>-39.025</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-25.667</u></b>	<b><u>153.945</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>-25.667</u>	<u>153.945</u>
		<b><u>-25.667</u></b>	<b><u>153.945</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Grunde og bygninger		<u>1.617.877</u>	<u>1.650.054</u>
		<u>1.617.877</u>	<u>1.650.054</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.617.877</u></b>	<b><u>1.650.054</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		324.194	696.753
Selskabsskat		<u>9.603</u>	<u>0</u>
		<u>333.797</u>	<u>696.753</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>39.037</u>	<u>86.445</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>372.834</u></b>	<b><u>783.198</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.990.711</u></b>	<b><u>2.433.252</u></b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		333.047	358.714
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>833.047</b>	<b>858.714</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		179.445	193.720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>179.445</b>	<b>193.720</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		862.810	888.408
		862.810	888.408
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
	6		
Kortfristet del af langfristet gæld		54.100	58.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.178	10.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	354.024
Selskabsskat		0	44.468
Anden gæld		12.131	24.943
Deposita		33.000	0
		115.409	492.410
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>978.219</b>	<b>1.380.818</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>1.990.711</b>	<b>2.433.252</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	48.250	47.792
Andre finansielle indtægter	353	127.335
	<u>48.603</u>	<u>175.127</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.116	32.697
Andre finansielle omkostninger	56.512	60.952
	<u>81.628</u>	<u>93.649</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-9.603	44.468
Regulering af udskudt skat tidligere år	-14.275	-5.443
	<u>-23.878</u>	<u>39.025</u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	<u>2.026.823</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.026.823</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	376.769
Årets afskrivninger	<u>32.177</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>408.946</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>1.617.877</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	358.714	858.714
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-25.667</u>	<u>-25.667</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u><u>500.000</u></u></b>	<b><u><u>333.047</u></u></b>	<b><u><u>833.047</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 5 aktier à nominelt kr. 100.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>946.408</u>	<u>916.910</u>	<u>54.100</u>	<u>659.121</u>
	<b><u><u>946.408</u></u></b>	<b><u><u>916.910</u></u></b>	<b><u><u>54.100</u></u></b>	<b><u><u>659.121</u></u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 944, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 1.618.

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

QCD Holding ApS  
Dyrehaven 27, 4760 Vordingborg