

# Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S

Sjællandsvej 1, 6000 Kolding

CVR-nr. 25 76 01 74

## Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2016.

---

Niels V. Bertelsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. april 2016

### **Direktion**

Jan Stærmose-Enke

### **Bestyrelse**

Birthe Christiansen

Jan Stærmose-Enke

Niels V. Bertelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S 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 erklæringer**

---

### **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.

Kolding, den 7. april 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Jan Knudsen  
statsautoriseret revisor

Malene Mogensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S Sjællandsvej 1 6000 Kolding
	Telefon: 76 33 66 99 Telefax: 75 54 08 66
	CVR-nr.: 25 76 01 74 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Birthe Christiansen Jan Stærmose-Enke Niels V. Bertelsen
<b>Direktion</b>	Jan Stærmose-Enke
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Birkemose Allé 27, st. 6000 Kolding
<b>Modervirksomhed</b>	Nic. Christiansen Holding A/S Sjællandsvej 1 6000 Kolding CVR-nr. 38 09 02 16

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsudlejning og investering.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat er utilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et bedre resultat i regnskabsåret 2016.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### **Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar, jf. årsregnskabslovens § 99 a**

Koncernen har beskrevet sin indsats på CSR-området på koncernens hjemmeside, hvorfor der henvises til [www.nc.dk/omncg/samfundsansvar-csr](http://www.nc.dk/omncg/samfundsansvar-csr).

### **Måltal og politikker for det underrepræsenterede køn**

Der henvises til koncernpolitikken i årsrapporten for Nic. Christiansen Holding A/S.

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


---

<u>Note</u>	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>7.438</b>	<b>9.247</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.616	-3.651
Andre driftsomkostninger	-394	-954
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.428</b>	<b>4.642</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	120	27
Andre finansielle indtægter	153	328
1 Finansielle omkostninger	-4.804	-7.233
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.103</b>	<b>-2.236</b>
2 Skat af årets resultat	-299	926
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.402</b>	<b>-1.310</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-1.402	-1.310
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.402</b>	<b>-1.310</b>



**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>t.kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	79.100	80.739
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>79.100</u>	<u>80.739</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>79.100</u></b>	<b><u>80.739</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	312
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.682
Tilgodehavende selskabsskat	0	928
Andre tilgodehavender	89	146
Tilgodehavender i alt	<u>89</u>	<u>8.068</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.729	9.285
Værdipapirer i alt	<u>5.729</u>	<u>9.285</u>
Likvide beholdninger	<u>3.878</u>	<u>218</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.696</u></b>	<b><u>17.571</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>88.796</u></b>	<b><u>98.310</u></b>

**Balance 31. december**
**Passiver**

<u>Note</u>	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	1.028	1.028
4 Reserve for opskrivninger	2.214	2.214
5 Overført resultat	6.090	5.079
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.332</b>	<b>8.321</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.061	1.814
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.061</b>	<b>1.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	40.206	48.705
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.206	48.705
6 Kortfristet del af langfristet gæld	4.190	4.544
Gæld til pengeinstitutter	1.328	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	297	973
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.707	0
Selskabsskat	1.031	0
Anden gæld	23.644	33.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.197	39.470
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>77.403</b>	<b>88.175</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>88.796</b>	<b>98.310</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Eventualposter**

9 **Finansielle risici**

10 **Nærtstående parter**

**Noter**


---

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	276	1.804
Andre renteomkostninger	4.528	5.429
	<b>4.804</b>	<b>7.233</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.031	-928
Årets regulering af udskudt skat	-732	2
	<b>299</b>	<b>-926</b>
	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.028	1.028
	<b>1.028</b>	<b>1.028</b>

Selskabskapitalen består af kapitalandele á nom. 1.000 kr. eller multipla heraf. Kapitalen er tillagt særlige rettigheder.

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kontant kapitaludvidelse 1.000 kr. i 2012.

**Noter**

	31/12 2015 t.kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger primo	2.214	2.214
	<b>2.214</b>	<b>2.214</b>

<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.079	8.401
Årets overførte overskud eller underskud	-1.402	-1.310
Værdiregulering af sikringsinstrumenter	2.413	-2.012
	<b>6.090</b>	<b>5.079</b>

	Afdrag første år t.kr.	Restgæld efter 5 år t.kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
<b>6. Kortfristet del af langfristet gæld</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	4.190	24.772	44.396	53.249
	<b>4.190</b>	<b>24.772</b>	<b>44.396</b>	<b>53.249</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 44.396 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 79.100 t.kr.

Til sikkerhed for renteswapaftale med pengeinstitut er der givet pant i andre værdipapirer 5.729 t.kr.

**8. Eventualposter**
**Kautionsforpligtelser**

Selskabet kautionerer sammen med Nic. Christiansen Holding-koncernen for selskabernes samlede engagement med Jyske Bank A/S.

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med B. Christiansen Holding A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

### 9. Finansielle risici

#### Renterisici

Der er indgået aftaler, der konverterer en variabel rente til en fast rente på 4,5% på i alt 627 t.kr. Aftalen løber frem til 30. juni 2017, og værdien af aftalen pr. 31. december 2015 er indregnet som anden gæld med 26 t.kr.

Der er indgået aftaler, der konverterer en variabel rente til en fast rente på 4,62% på i alt 59.135 t.kr. Aftalen løber frem til 30. juni 2027, og værdien af aftalen pr. 31. december 2015 er indregnet som anden gæld med 14.823 t.kr.

### 10. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nic. Christiansen Holding A/S, Sjællandsvej 1, 6000 Kolding

Følgende parter har bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S:

Navn	Hjemsted	Grundlag for indflydelse
Nic. Christiansen Holding A/S	Kolding	Nærmeste moderselskab
B. Christiansen Holding A/S	Kolding	Øverste moderselskab
Birthe Christiansen	Kolding	Kapitalejer med flertal af stemmerettigheder i B. Christiansen Holding A/S

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsvej A/S 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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi..

### **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.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedr. ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende ejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **Omkostninger vedrørende ejendomme**

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 sambeskattede 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:

Erhvervsejendomme	25 år
Beboelsesejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

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 eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 Sjællandsvej A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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