

PILEVANGEN 1 ApS

Niels Ebbesensvej 31A
8660 Skanderborg

CVR nr. 27 49 02 12

Årsrapport 2015

Godkendt på generalforsamlingen
den *25/5* **2016**



Henrik Johansen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger..... 5

Ledelsesberetning..... 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis..... 7

Resultatopgørelse..... 10

Balance 11

Noter 13

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for PILEVANGEN 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

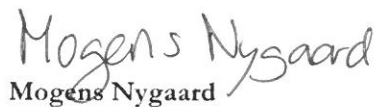
Skanderborg, den 23. maj 2016

Direktion



Henrik Johansen

Bestyrelse



Mogens Nygaard
Mogens Nygaard



Klaus Nielsen



Henrik Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Til kapitalejerne i PILEVANGEN 1 ApS****Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for PILEVANGEN 1 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 perioden 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.

Odense, den 23. maj 2016



Klaus Arvad Johansen
Registreret revisor

VH Revision
Registrerede Revisorer ApS
CVR-nr.: 17 87 10 80



Susanne Nielsen
Registreret revisor, CMA

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PILEVANGEN 1 ApS Niels Ebbesensvej 31A 8660 Skanderborg
	E-mail: hj@voreshjem.com
	CVR-nr.: 27 49 02 12
	Stiftet: 17. marts 2003
	Kommune: Skanderborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Nygaard Klaus Nielsen Henrik Johansen
Direktion	Henrik Johansen
Pengeinstitut	Vestjysk BANK Åboulevarden 67 8000 Aarhus C
	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København V
Revisor	VH Revision Registrerede Revisorer ApS Børstenbindervej 12B 5230 Odense M

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel, investering og projektudvikling med fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PILEVANGEN 1 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter 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 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 for hver enkelt.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, 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 kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra en afkastbaseret model, hvor ejendommens ordinære driftsresultat kapitaliseres med en diskonteringsfaktor fastsat ud fra ledelsens forventninger samt øvrige ejendomme i det geografiske område.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med kr. 43.257.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
BRUTTOTAB	-167.457	-165.697
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	-167.457	-165.697
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.700.000
DRIFTSRESULTAT	-167.457	-2.865.697
Andre finansielle indtægter	0	20.875
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder.....	-16.488	0
Andre finansielle omkostninger	-621.431	-763.856
RESULTAT FØR SKAT	-805.376	-3.608.678
Beregnete skatter.....	139.058	218.518
ÅRETS RESULTAT	-666.318	-3.390.160
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-666.318	-3.390.160
DISPONERET I ALT	-666.318	-3.390.160

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
AKTIVER		
1 Grunde og bygninger	12.657.162	10.800.000
Materielle anlægsaktiver	12.657.162	10.800.000
Udskudt skatteaktiv	512.531	423.919
Finansielle anlægsaktiver	512.531	423.919
ANLÆGSAKTIVER	13.169.693	11.223.919
Likvide beholdninger	6.057.497	2.359
OMSÆTNINGSAKTIVER	6.057.497	2.359
AKTIVER	19.227.190	11.226.278

BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2015	2014
PASSIVER		
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	370.164	-11.621.124
2 EGENKAPITAL.....	495.164	-11.496.124
Kreditinstitutter.....	9.400.000	10.270.061
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	9.400.000	10.270.061
Kreditinstitutter.....	103.147	174.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	529.638	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4.440.252	0
Gæld til associerede virksomheder.....	2.737.327	12.267.392
Anden gæld.....	1.521.662	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....	9.332.026	12.452.341
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.732.026	22.722.402
PASSIVER	19.227.190	11.226.278
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendom
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	14.994.900
Tilgang i årets løb	1.857.162
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	16.852.062
	<hr/>
Værdireguleringer, primo	-4.194.900
	<hr/>
Værdireguleringer 31. december 2015.....	-4.194.900
	<hr/>
Bogført værdi ultimo.....	12.657.162
	<hr/> <hr/>
Ejendommen er under opførelse	

	Primo	Koncerntilskud	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	-11.621.125	12.657.607	-666.318	370.164
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-11.496.125	12.657.607	-666.318	495.164
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter.....	10.270.061	9.400.000	0
	<u>10.270.061</u>	<u>9.400.000</u>	<u>0</u>

4 Eventualposter mv.

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er pr. 1. juli 2015 sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til moderselskabet, NF2015 Holding ApS, CVR nr. 36 69 14 76, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev i

	Tinglyst pantebeløb	Aktivets bogførte værdi
Pilevangen 1, 8355 Solbjerg	18.000.000	12.657.162

23. maj 2016

KJ/SN/BK/1