

**Vejlbygade 16 ApS
Hjortekærsvej 194
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr. 28657161**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.05.2016

Dirigent

Navn: Jon Svenningsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vejlbygade 16 ApS
Hjortekærvej 194
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 28657161

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jon Svenningsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vejlbysgade 16 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 27.05.2016

Direktion

Jon Svenningsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vejlbygade 16 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlbygade 16 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 27.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rosendahl Poulsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 4.908 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til løbende drift og administration af investeringsejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af prioritetsgæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, værdiregulering af prioritetsgæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 andre koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Efter første indregning foretages løbende regulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser (prioritetsgæld) til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme er vurderet på baggrund af resultatet før finansielle poster sat i forhold til et forventet afkastkrav fra investorer.

Årets nettoværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen

Såfremt nettoværdireguleringer af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser er positive, indregnes et beløb svarende til nettoværdiregulering på en særskilt reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld mv. knyttet til investeringsejendomme måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til den værdi det vil koste at indfri gældsforpligtelsen på tidspunktet for målingen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		1.947.396	1.913.049
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.841.184	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(450.016)</u>	<u>(219.031)</u>
Bruttoresultat		6.338.564	1.694.018
Personaleomkostninger	1	<u>(32.508)</u>	<u>(35.967)</u>
Driftsresultat		6.306.056	1.658.051
Andre finansielle indtægter	2	296.292	111.596
Andre finansielle omkostninger		<u>(424.922)</u>	<u>(1.310.665)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		6.177.426	458.982
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.269.889)</u>	<u>(48.357)</u>
Årets resultat		<u>4.907.537</u>	<u>410.625</u>
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		4.841.184	0
Overført resultat		<u>66.353</u>	<u>410.625</u>
		<u>4.907.537</u>	<u>410.625</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		22.850.000	18.005.940
Materielle anlægsaktiver	4	<u>22.850.000</u>	<u>18.005.940</u>
Anlægsaktiver		<u>22.850.000</u>	<u>18.005.940</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.254.591	1.301.053
Andre tilgodehavender		29.631	35.673
Tilgodehavender		<u>2.284.222</u>	<u>1.336.726</u>
Likvide beholdninger		<u>788.817</u>	<u>1.372.902</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.073.039</u>	<u>2.709.628</u>
Aktiver		<u>25.923.039</u>	<u>20.715.568</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.841.184	0
Overført overskud eller underskud		6.312.755	6.246.402
Egenkapital		<u>11.278.939</u>	<u>6.371.402</u>
Udskudt skat		2.666.480	1.506.219
Hensatte forpligtelser		<u>2.666.480</u>	<u>1.506.219</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.917.217	11.616.137
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.917.217</u>	<u>11.616.137</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	482.773	469.303
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	73.868
Skyldig selskabsskat		109.628	129.405
Anden gæld		468.002	549.234
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.060.403</u>	<u>1.221.810</u>
Gældsforpligtelser		<u>11.977.620</u>	<u>12.837.947</u>
Passiver		<u>25.923.039</u>	<u>20.715.568</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	6.246.402	6.371.402
Årets resultat	0	4.841.184	66.353	4.907.537
Egenkapital ultimo	125.000	4.841.184	6.312.755	11.278.939

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	32.508	35.967
	<u>32.508</u>	<u>35.967</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	79.687	108.474
Renteindtægter i øvrigt	458	3.122
Dagsværdireguleringer	216.147	0
	<u>296.292</u>	<u>111.596</u>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	109.628	129.405
Ændring af udskudt skat	1.256.403	(16.262)
Effekt af ændrede skattesatser	(96.142)	(64.786)
	<u>1.269.889</u>	<u>48.357</u>
		Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		18.005.940
Tilgange		2.876
Kostpris ultimo		<u>18.008.816</u>
Årets dagsværdireguleringer		4.841.184
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>4.841.184</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>22.850.000</u>
5. Virksomhedskapital		
Anpartskapitalen består af anparter af 1.000 kr. eller multipla heraf.		
Anparterne er ikke opdelt i klasser.		

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	482.773	469.303	10.917.217	8.214.850
	482.773	469.303	10.917.217	8.214.850

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JSV Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

	2015 kr.	2014 kr.
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	18.008.816	18.005.940