

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

c/o Henrik Lund Hansen, Sandhøjen 3 - Vindinge, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 96 55 91

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/4-16


Hans Otto Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS.

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.

Roskilde, den 18. april 2016

Direktion



Jan Michael Hørgreen Lind



Henrik Lund Hansen



Hans Otto Koch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 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 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.

Køge, den 18. april 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63



Erik Christensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS c/o Henrik Lund Hansen Sandhøjen 3 - Vindinge 4000 Roskilde
	E-mail: lejkon@lejkon.dk
	CVR-nr.: 28 96 55 91
	Stiftet: 9. august 2005
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Michael Hørgreen Lind Henrik Lund Hansen Hans Otto Koch
Revision	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	JHH Holding af 9. august 2005 ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -511.545 mod 151.693 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -771.918 mod -91.220 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin egenkapital.

Den nødvendige likviditet til gennemførelse af den løbende drift, indtil ejendommen bliver solgt, tilvejebringes som hidtil ved lån fra ejerkredsen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Investeringsejendom

Investeringsejendommen er sat til salg og er målt til forventet realisationsværdi.

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-511.545	151.693
1 Andre finansielle omkostninger	<u>-260.373</u>	<u>-242.913</u>
Resultat før skat	-771.918	-91.220
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-771.918</u>	<u>-91.220</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-771.918</u>	<u>-91.220</u>
Disponeret i alt	<u>-771.918</u>	<u>-91.220</u>

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>7.485.680</u>	<u>6.685.680</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.485.680</u>	<u>6.685.680</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.485.680</u>	<u>6.685.680</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.854	17.354
	Andre tilgodehavender	<u>28.882</u>	<u>8.677</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>48.736</u>	<u>26.031</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>48.736</u>	<u>26.031</u>
	Aktiver i alt	<u>7.534.416</u>	<u>6.711.711</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Anpartskapital	375.000	375.000
4 Overført resultat	-2.132.531	-1.360.613
Egenkapital i alt	-1.757.531	-985.613
 Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	4.183.310	3.302.878
Deposita	143.688	151.042
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.326.998</u>	<u>3.453.920</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	232.376	315.417
Gæld til pengeinstitutter	2.672.445	2.773.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.266	30.209
Anden gæld	1.994.862	1.123.997
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.964.949</u>	<u>4.243.404</u>
Gældsforpligtelser i alt	9.291.947	7.697.324
 Passiver i alt	7.534.416	6.711.711

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	260.373	242.913
	<u>260.373</u>	<u>242.913</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	6.685.680	6.685.680
Tilgang i årets løb	800.000	0
Kostpris 31. december 2015	<u>7.485.680</u>	<u>6.685.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.485.680</u>	<u>6.685.680</u>
3. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	375.000	375.000
	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-1.360.613	-1.269.393
Årets overførte overskud eller underskud	-771.918	-91.220
	<u>-2.132.531</u>	<u>-1.360.613</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	4.415.686	3.618.295
	4.415.686	3.618.295
Heraf forfalder inden for 1 år	-232.376	-315.417
	<u>4.183.310</u>	<u>3.302.878</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.256.522	2.029.451

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.416 t.kr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.686 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.200 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom. Hæftelse overfor ejerforening udgør 10 t.kr.