

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

H.C. Ørstedes Vej 4 K/S

Sommervej 21
4654 Faxe Ladeplads

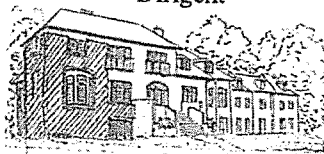
CVR-nr. 29200459

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16/9 2016



Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for H.C. Ørsteds Vej 4 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. januar 2016

Direktion



Henrik Sonne
Direktør

Bestyrelse



Ib Schwensen
Formand



Henrik Sonne



Henrik Ypkendanz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i H.C. Ørsteds Vej 4 K/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for H.C. Ørsteds Vej 4 K/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvor der er redegjort for selskabets likviditetsmæssige forhold.

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.

Svendborg, den 30. januar 2016

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	H.C. Ørsteds Vej 4 K/S c/o Ib Schwensen Sommervej 21 4654 Faxe Ladeplads
CVR-nr.	29200459
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 10. regnskabsår
Bestyrelse	Ib Schwensen, Formand Henrik Sonne Henrik Ypkendanz
Direktion	Henrik Sonne, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af selskabets ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 503.082 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 21.711.899 kr., og en egenkapital på 998.062 kr.

Årets resultat er påvirket positivt af dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende gældsforpligtigelser med 523.964 kr.

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret indgået ny finansiel aftale vedrørende selskabets langsigtede pengeinstitutfinansiering.

Herudover har investorkredsen givet tilsagn om fortsat økonomisk opbakning til selskabets løbende drift.

Der henvises iøvrigt til årsregnskabets note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for H.C. Ørstedes Vej 4 K/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavende eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsrapport.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		1.462.196	1.440.587
Driftsomkostninger		-85.955	15.744
Dækningsbidrag I		1.376.241	1.456.331
Administrationsomkostninger		-101.433	-97.035
Indtjeningsbidrag		1.274.808	1.359.296
Dagsværdireguleringer af gæld	2	523.964	136.599
Driftsresultat		1.798.772	1.495.895
Finansielle indtægter	3	13.853	0
Finansielle omkostninger	4	-1.309.543	-1.352.031
Årets resultat		503.082	143.865
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		503.082	143.865
		503.082	143.865

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	21.400.000	21.400.000
Materielle anlægsaktiver		<u>21.400.000</u>	<u>21.400.000</u>
Anlægsaktiver		<u>21.400.000</u>	<u>21.400.000</u>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	10.000
Periodeafgrænsningsposter		13.853	0
Tilgodehavender		<u>13.853</u>	<u>10.000</u>
Likvide beholdninger		<u>298.046</u>	<u>418.494</u>
Omsætningsaktiver		<u>311.899</u>	<u>428.494</u>
Aktiver		<u>21.711.899</u>	<u>21.828.494</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Kontant andel af stamkapital		9.135.667	8.235.667
Overført resultat		-8.137.605	-8.640.686
Egenkapital	6, 7	<u>998.062</u>	<u>-405.020</u>
Gæld til realkreditinstitutter		13.800.917	13.856.500
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		4.496.750	5.453.500
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>18.297.667</u>	<u>19.310.001</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		995.000	954.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		139.217	134.734
Anden gæld		272.226	315.671
Periodeafgrænsningsposter		1.009.727	1.518.858
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.416.170</u>	<u>2.923.513</u>
Gældsforpligtelser		<u>20.713.837</u>	<u>22.233.514</u>
Passiver		<u>21.711.899</u>	<u>21.828.494</u>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		
Finansielle instrumenter	11		

Noter

1. Finansielle risici

Selskabet har i regnskabsåret indgået ny finansiel aftale vedrørende selskabets langsigtede pengeinstitutfinansiering.

Endvidere har investorkredsen givet tilsagn om fortsat økonomisk opbakning til selskabets løbende drift.

Det er endvidere ledelsens forventning, at de nuværende kreditfaciliteter fortsat er tilstede. Der er ikke tilgået ledelsen oplysninger, der kan lede til den modsatte konklusion.

Med baggrund i ovenstående anses selskabets likviditetsberedskab tilstrækkeligt til sikring af det kommende års drift, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2. Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme

Dagsværdiregulering, renteswap	-509.131	-262.771
Kursregulering, prioritetslån	-14.833	126.172
	<u>-523.964</u>	<u>-136.599</u>

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter	13.853	0
	<u>13.853</u>	<u>0</u>

4. Finansielle omkostninger

Renter realkreditlån	653.928	743.263
Swaprenter	646.415	599.800
Renter komplementar	9.200	8.966
Rente pengeinstitutter	0	2
	<u>1.309.543</u>	<u>1.352.031</u>

Noter

	2015	2014
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	25.514.546	25.514.546
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	25.514.546	25.514.546
Dagsværdireguleringer primo	-4.114.546	-4.114.546
Årets reguleringer	0	0
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.114.546	-4.114.546
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.400.000	21.400.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,75 %. (5,75 % pr. 31. december 2014).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Kr.			
Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	5,25 %	5,75 %	6,25 %
Dagsværdi	23.438.000	21.400.000	19.688.000
Ændring i dagsværdi	2.038.000	0	-1.712.000

6. Egenkapitalopgørelse

	Kontant andel af stamkapital	Overført resultat
Egenkapital primo	8.235.667	-8.640.686
Kontant indskud kommanditister	900.000	0
Forslag til årets resultatdisponering	0	503.082
	9.135.667	-8.137.604

Kontant andel af selskabets stamkapital består af 100 kommanditanparter a nominelt 64.807DKK. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder.

Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter a 104.800 DKK.

Noter

7. Egenkapital

Kontant andel af stamkapital 6. december 2005	0
Tilgang 2005	391.000
Tilgang 2006	399.000
Tilgang 2007	950.000
Tilgang 2008	840.000
Tilgang 2009	1.356.667
Tilgang 2010	918.000
Tilgang 2011	756.000
Tilgang 2012	825.000
Tilgang 2013	900.000
Tilgang 2014	900.000
Tilgang 2015	900.000
	<u>9.135.667</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.800.917	0	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.496.750	995.000	0
	<u>18.297.667</u>	<u>995.000</u>	<u>0</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet er pr. 31. december 2015 part i en verserende erstatningssag. Det er bestyrelsens opfattelse, at sagen vil falde ud til selskabets fordel, og det forventes derfor ikke at sagen vil få negative økonomiske konsekvenser for selskabets fremtidige drift og resultater.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på 21.400 t.dk.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet sikkerhed med ejerpantebreve på i alt 30.000 t.dk., der giver pant i investeringsejendommen. Herunder har banken transport i udlejers rettigheder iht. kontrakt, herunder i løbende lejebetalinger. Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

11. Finansielle instrumenter

Selskabet har pr. 31. december 2015 indgået renteswap der på statutidspunktet andrager en negativmarkedsværdi på 1.009 t.dk. (1.519 t.dk. pr. 31. december 2014).