

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S

Sommervej 21
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr. 29314357

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
København, den 9-5-16



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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. april 2016

Direktion



Ib Ferløv Schwensen

Bestyrelse

Brian Icedor Petersen



Niels Henrik N. Mikkelsen



Niels Hansson Nygaard



Ib Ferløv Schwensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 12. april 2016

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
statsaut. revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S Sommervej 21 4654 Faxe Ladeplads
CVR-nr.	29314357
Stiftelsesdato	24. januar 2006
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015 10. regnskabsår
Bestyrelse	Brian Icedor Petersen Niels Hansson Nygaard Ib Ferløv Schwensen Niels Henrik N. Mikkelsen
Direktion	Ib Ferløv Schwensen
Revisor	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen , statsaut. revisor mp@edelbo.dk Brian Høising, reg. revisor brh@edelbo.dk

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 2.330.178 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 44.593.910 kr., og en egenkapital på 5.802.395 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er på ekstraordinær generalforsamling den 11. januar 2016 blevet besluttet, at udvide selskabskapitalen med 4.200.500 kr. Selskabskapitalen udgør herefter 6.520.000 kr. Den samlede kapitaludvidelse er indbetalt pr. 31. december 2015 og er i årsrapporten ført under kortfristet gæld, som "Gæld til selskabsdeltagere og ledelse".

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret regnskabsmæssige skøn vedrørende opgørelse af udskudt skat af genvundne afskrivninger, idet der for regnskabsåret 2015 foretages beregning af den udskudte skatteforpligtelse af genvundne afskrivninger med udgangspunkt i ejendommens faktisk bogførte værdi.

Tidligere indregnedes udskudt skat af genvundne afskrivninger alene på basis af de akkumulerede skattemæssige afskrivninger.

Korrektionen har medført en reduktion af den udskudte skatteforpligtelse med 1.137.723 kr., der er indregnet i årsregnskabet som en del af årets regulering udskudt skat.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.193.361	2.293.067
Dagsværdireguleringer af gæld		1.290.996	1.094.671
Driftsresultat		3.484.357	3.387.738
Finansielle omkostninger	1	-2.139.789	-1.997.845
Resultat før skat		1.344.568	1.389.893
Skat af årets resultat	2	985.610	-345.386
Årets resultat		2.330.178	1.044.507
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.330.178	1.044.507
		2.330.178	1.044.507

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	43.240.000	43.240.000
Materielle anlægsaktiver		<u>43.240.000</u>	<u>43.240.000</u>
Anlægsaktiver		<u>43.240.000</u>	<u>43.240.000</u>
Tilgodehavender hos lejere	4	0	107.475
Udsudte skatteaktiver		1.099.899	114.289
Tilgodehavender		<u>1.099.899</u>	<u>221.764</u>
Likvide beholdninger		<u>254.011</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.353.910</u>	<u>221.764</u>
Aktiver		<u>44.593.910</u>	<u>43.461.764</u>

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	2.319.500	2.319.500
Overført resultat	6	3.482.895	1.152.719
Egenkapital		5.802.395	3.472.219
Gæld til realkreditinstitutter		32.275.461	33.523.703
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	20.617
Langfristede gældsforpligtelser	7	32.275.461	33.544.320
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.269.023	0
Gæld til banker		0	4.039.439
Anden gæld	8	232.162	319.733
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.200.500	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.290.996
Deposita		814.369	795.057
Kortfristede gældsforpligtelser		6.516.054	6.445.225
Gældsforpligtelser		38.791.515	39.989.545
Passiver		44.593.910	43.461.764
Nærtstående parter	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Noter

	2015	2014	
1. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	2.139.789	1.997.845	
	2.139.789	1.997.845	
2. Skat af årets resultat			
Årets reg. udskudt skat	-985.610	340.523	
Reg. udskudt skat, skatteprocent	0	4.863	
	-985.610	345.386	
3. Investeringsjendomme			
Kostpris primo	51.569.124	51.569.124	
Kostpris ultimo	51.569.124	51.569.124	
Dagsværdireguleringer primo	-8.329.124	-8.329.124	
Dagsværdireguleringer ultimo	-8.329.124	-8.329.124	
	43.240.000	43.240.000	
4. Andre tilgodehavender			
Lejersamlekonto	58.463	107.475	
Hensat til imødegåelse af tab på tilgodehavende	-58.463	0	
	0	107.475	
5. Virksomhedskapital			
Saldo primo	2.319.500	2.290.000	
Årets tilgang	0	29.500	
Saldo ultimo	2.319.500	2.319.500	
6. Overført resultat			
Saldo primo	1.152.717	108.212	
Årets tilgang	2.330.178	1.044.507	
Saldo ultimo	3.482.895	1.152.719	
7. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.275.461	1.269.023	25.495.904
	32.275.461	1.269.023	25.495.904

Noter

	2015	2014
8. Anden gæld		
Skyldig moms	205.876	25.570
Skyldige omkostninger	11.436	41.598
Mellemregning med lejere, fællesudgifter, vand og varme	14.850	30.774
	<u>232.162</u>	<u>97.942</u>

9. Nærtstående parter

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktiebog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Anpartsselskabet af 18. juni 2002, Paradisvænget 24, Holte
PTB Invest ApS, Sommervej 21, Faxe Ladeplads
Handelsselskabet Skodsborg ApS, Skodsborg Strandvej 178, Skodsborg
E & N A/S, Birkemose Allé 7, Kolding
Skipper Hansen Holding, Nybølvej 17, Rødovre
Bjørn Henning Sørensen Holding, Rødager Allé 118, Rødovre
Connla Properties ApS, Taastrup Hovedgade 72, 1, Taastrup

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstituttet, restgæld pr. 31/12 2015 33.523.703 kr., er afgivet pant i ejendommen Vangede Bygade 61-65, bogført værdi pr. 31/12 2015 43.240.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, gæld pr. 31/12 2015 0 kr., er afgivet ejerpantebrev stort 14.000.000 kr. i ejendommen Vangede Bygade 61-65, bogført værdi pr. 31/12 2015 43.240.000 kr.