

---

***Sjællandsgade  
15A-27B A/S***

c/o Vinding Gruppen A/S, Vindingvej 2A, 7100 Vejle

**Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 29 91 58 06

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/4 2016

Henrik Higham Schlüter  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Sjællandsgade 15A-27B A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. april 2016

## Direktion

Ole Madsen

## Bestyrelse

Henrik Higham Schlüter  
formand

Peter Martin Gorrissen  
næstformand

Morten Hansen

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

Søren Bruun

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Sjællandsgade 15A-27B A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Sjællandsgade 15A-27B A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 19. april 2016

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Sjællandsgade 15A-27B A/S  
c/o Vinding Gruppen A/S  
Vindingvej 2A  
7100 Vejle

Telefon: 75 85 88 11

Telefax: 75 85 77 50

CVR-nr.: 29 91 58 06

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Vejle

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsadministration, investering og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinst.

## Bestyrelse

Henrik Higham Schlüter, formand

Peter Martin Gorrissen

Morten Hansen

Jørgen Nederby Pedersen

Søren Tommy Sørensen

Søren Bruun

## Direktion

Ole Madsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herredsvej 32

7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Lejeindtægter</b>		<b>2.648.239</b>	<b>2.675.059</b>
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme		-300.000	-7.628.214
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>2.348.239</b>	<b>-4.953.155</b>
Ejendomsomkostninger		-414.001	-372.182
Administrationsomkostninger		-33.100	-32.300
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.901.138</b>	<b>-5.357.637</b>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		114.113	2.764
Finansielle indtægter	2	181.098	142.914
Finansielle omkostninger	3	-534.822	-382.290
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.661.527</b>	<b>-5.594.249</b>
Skat af årets resultat	4	-386.288	1.169.104
<b>Årets resultat</b>		<b>1.275.239</b>	<b>-4.425.145</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.275.239	-4.425.145
		<b>1.275.239</b>	<b>-4.425.145</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		31.900.000	32.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.900.000</b>	<b>32.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.900.000</b>	<b>32.200.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.329.991	3.789.353
Andre tilgodehavender		83.754	122.448
Periodeafgrænsningsposter		168.243	32.916
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.581.988</b>	<b>3.944.717</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>232.068</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.814.056</b>	<b>3.944.717</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.714.056</b>	<b>36.144.717</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.140.781	12.865.542
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>14.640.781</b>	<b>13.365.542</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.964.715	1.874.248
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.964.715</b>	<b>1.874.248</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.372.870	16.805.593
Anden gæld		881.902	780.463
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>23.254.772</b>	<b>17.586.056</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	0	1.186.116
Kreditinstitutter		0	129.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.769	32.300
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.233.144
Selskabsskat		295.821	351.369
Anden gæld		513.198	386.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>853.788</b>	<b>3.318.871</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.108.560</b>	<b>20.904.927</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.714.056</b>	<b>36.144.717</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de generelle økonomiske usikkerheder og dermed lave aktivitet på ejendomsmarkedet, knytter der sig en usikkerhed til fastsættelsen af værdien af selskabets ejendom.

På trods af de foretagne værdireguleringer vil der fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, særligt såfremt ejendommen skal tvangsrealiseres indenfor en kort tidsperiode, ligesom der knytter sig usikkerhed til budgettet, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendommen.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommens dagsværdi.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	<u>181.098</u>	<u>142.914</u>
	<b><u>181.098</u></b>	<b><u>142.914</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	33.327	47.304
Andre finansielle omkostninger	<u>501.495</u>	<u>334.986</u>
	<b><u>534.822</u></b>	<b><u>382.290</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	295.821	351.369
Årets udskudte skat	<u>90.467</u>	<u>-1.520.473</u>
	<b><u>386.288</u></b>	<b><u>-1.169.104</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	28.045.213
Kostpris 31. december	28.045.213
Værdireguleringer 1. januar	4.154.787
Årets værdireguleringer	-300.000
Værdireguleringer 31. december	3.854.787
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>31.900.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	12.865.542	13.365.542
Årets resultat	0	1.275.239	1.275.239
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>14.140.781</b>	<b>14.640.781</b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.528.936	11.801.220
Mellem 1 og 5 år	<u>3.843.934</u>	<u>5.004.373</u>
Langfristet del	22.372.870	16.805.593
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>1.186.116</u>
	<b><u>22.372.870</u></b>	<b><u>17.991.709</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>881.902</u>	<u>780.463</u>
Langfristet del	881.902	780.463
Øvrig kortfristet gæld	<u>513.198</u>	<u>386.844</u>
	<b><u>1.395.100</u></b>	<b><u>1.167.307</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebrev på i alt TDKK 22.259, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.900.000	32.200.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.225, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	31.900.000	32.200.000

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejle A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sjællandsgade 15A-27B A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder driftsomkostninger til ejendomsskat, forsikring, vedligehold og administration mv., som kan henføres til de enkelte ejendomme.

# Regnskabspraksis

## Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til selskabsadministration, ledelsen, kontorlokaler samt kontoromkostninger mv.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 en række danske selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balancen

## Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Dagsværdierne er baseret på hhv. en afkastbaseret model, mæglervurderinger, konkrete salgsforhandlinger samt enkelte, subjektive skøn foretaget af ledelsen.

Beregningen af dagsværdier ved hjælp af en afkastbaseret model tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år. Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der knytter sig usikkerhed til ejendommens budget, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet, og afvigelser kan være væsentlige, hvilket vil have væsentlig betydning for værdiansættelse af ejendommen.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes

## **Regnskabspraksis**

bonutet mv. Den beregnede dagsværdi på baggrund af driftsafkast og afkastkrav tillægges deposita og forudbetalt leje og fratrækkes forventet tomgangsleje, udskudt vedligeholdelse og andre engangsposter.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme. Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.