

Ejendomsselskabet Vangen A/S

Årsrapport for

1. juli 2015 - 30. juni 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 13/10 2016

Claus Tolstrup Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Vangen 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. august 2016

Direktion

Claus Tolstrup Nielsen

Bestyrelse

Niels Henrik Borum
formand

Jimmy Andersen

Jørgen Larsen

Kasper Laurits Hansen Happel Niels Jørgen Andersen

Claus Tolstrup Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vangen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangen A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 udføre 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.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Odense, den 12. august 2016

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vangen A/S Thujavej 43 5250 Odense SV CVR-nr.: 30 72 04 23 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni Stiftet: 11. juli 2007 Hjemsted: Odense
Bestyrelse	Niels Henrik Borum, formand Jimmy Andersen Jørgen Larsen Kasper Laurits Hansen Happel Niels Jørgen Andersen Claus Tolstrup Nielsen
Direktion	Claus Tolstrup Nielsen
Aktionærer	Holdingselskabet Vangen A/S
Revision	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,24%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 2.281.240, og selskabets balance pr. 30. juni 2015 udviser en egenkapital på DKK 22.654.013.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangen A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og låneomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids punkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investerings-ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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 acontoskatte.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		5.568.748	5.386.510
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-32.341	-32.341
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>-488.839</u>	<u>6.740.204</u>
Resultat før finansielle poster		5.047.568	12.094.373
Finansielle indtægter		2.762	6.961
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.421.417</u>	<u>-2.396.107</u>
Resultat før skat		2.628.913	9.705.227
Skat af årets resultat	3	<u>-347.673</u>	<u>-1.741.012</u>
Årets resultat		<u>2.281.240</u>	<u>7.964.215</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.281.240</u>	<u>7.964.215</u>
		<u>2.281.240</u>	<u>7.964.215</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	122.115.849	117.819.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>64.682</u>	<u>97.023</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>122.180.531</u>	<u>117.916.086</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>122.180.531</u>	<u>117.916.086</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		31.807	9.494
Andre tilgodehavender		128.572	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.189</u>	<u>55.730</u>
Tilgodehavender		<u>177.568</u>	<u>65.224</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>177.568</u>	<u>65.224</u>
AKTIVER I ALT		<u>122.358.099</u>	<u>117.981.310</u>

Balance 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
PASSIVER			
Selskabskapital		3.750.000	3.750.000
Overført resultat		<u>18.904.013</u>	<u>16.622.773</u>
Egenkapital i alt	6	<u>22.654.013</u>	<u>20.372.773</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.672.300</u>	<u>2.006.759</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.672.300</u>	<u>2.006.759</u>
Ansvarlig lånekapital		13.040.000	13.040.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>76.869.833</u>	<u>72.255.433</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>89.909.833</u>	<u>85.295.433</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.041.925	3.967.190
Banker		676.394	1.282.448
Gæld til tilknyttede virksomheder		748.460	333.322
Selskabsskat		1.250.644	981.912
Anden gæld		<u>3.404.530</u>	<u>3.741.473</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.121.953</u>	<u>10.306.345</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>98.031.786</u>	<u>95.601.778</u>
PASSIVER I ALT		<u>122.358.099</u>	<u>117.981.310</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>2.203.295</u>	<u>7.191.546</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.203.295</u>	<u>7.191.546</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>-2.692.134</u>	<u>-451.342</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-2.692.134</u>	<u>-451.342</u>
	<u>-488.839</u>	<u>6.740.204</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	389.363	377.836
Andre finansielle omkostninger	<u>2.032.054</u>	<u>2.018.271</u>
	<u>2.421.417</u>	<u>2.396.107</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	682.132	568.512
Årets udskudte skat	<u>-334.459</u>	<u>1.172.500</u>
	<u>347.673</u>	<u>1.741.012</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015		101.581.728
Tilgang i årets løb		<u>2.093.491</u>
Kostpris 30. juni 2016		<u>103.675.219</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	16.237.335
Årets værdireguleringer	<u>2.203.295</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>18.440.630</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>122.115.849</u></u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5-5,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til ca. 5,24%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25% <u>DKK</u>	Basis <u>DKK</u>	0,25 % <u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>4,99</u>	<u>5,24</u>	<u>5,49</u>
Dagsværdi	<u>128.233.878</u>	<u>122.115.849</u>	<u>116.555.018</u>
Ændring i dagsværdi	<u>6.118.029</u>	<u>0</u>	<u>-5.560.831</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2015	<u>161.705</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>161.705</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	64.682
Årets afskrivninger	<u>32.341</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>97.023</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u><u>64.682</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2015	3.750.000	16.622.773	20.372.773
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.281.240</u>	<u>2.281.240</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u><u>3.750.000</u></u>	<u><u>18.904.013</u></u>	<u><u>22.654.013</u></u>

Selskabskapitalen består af aktier à nominelt DKK 100 eller multipla heraf. Ingen aktier er til-
lagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2015	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	13.040.000	13.040.000	0	13.040.000
Gæld til realkreditinstitutter	<u>76.222.623</u>	<u>78.911.758</u>	<u>2.041.925</u>	<u>62.106.023</u>
	<u>89.262.623</u>	<u>91.951.758</u>	<u>2.041.925</u>	<u>75.146.023</u>

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør ved udgangen af et kalenderår. Den resterende forpligtelse pr. 30. juni 2016 udgør 181 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Holdingselskabet Vangen A/S som administrationselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties, som forfalder til betalingen den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsrapport, Holdingselskabet Vangen A/S, CVR-nr. 34 57 88 93.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 78.912 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 122.116 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 676 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 8.632 t.kr., der ligeledes giver pant i en af ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 29.871 t.kr.