

---

# ***Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS***

Oldenvej 6, 3490 Kvistgård

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 31 60 62 33

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/4 2016

Tom Nøhr Christiansen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 14. april 2016

## Direktion

Niels Klagenberg

## Bestyrelse

Christian Gregersen  
formand

Tom Nøhr Christiansen

Leif Carlo Jensen

Gregers Kuhn Christensen

Niels Klagenberg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS 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.

# 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 14. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Søren Petersen  
statsautoriseret revisor

Mogens Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS  
Oldenvej 6  
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 31 60 62 33  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 1. januar 2008  
Regnskabsår: 8. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Helsingør

### Bestyrelse

Christian Gregersen, formand  
Tom Nøhr Christiansen  
Leif Carlo Jensen  
Gregers Kuhn Christensen  
Niels Klagenberg

### Direktion

Niels Klagenberg

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Crysberg Holding ApS.

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive erhvervsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 553.602, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 9.683.263.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.446.200</b>	<b>1.425.636</b>
Administrationsomkostninger		-14.242	-11.920
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.431.958</b>	<b>1.413.716</b>
Finansielle indtægter	1	145.193	93.317
Finansielle omkostninger	2	-854.987	-704.510
<b>Resultat før skat</b>		<b>722.164</b>	<b>802.523</b>
Skat af årets resultat	3	-168.562	268.015
<b>Årets resultat</b>		<b>553.602</b>	<b>1.070.538</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		-1.446.398	1.070.538
		<b>553.602</b>	<b>1.070.538</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		24.021.874	24.404.089
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>24.021.874</b>	<b>24.404.089</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.021.874</b>	<b>24.404.089</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.851.737	3.522.745
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.851.737</b>	<b>3.522.745</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.097</b>	<b>7.184</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.854.834</b>	<b>3.529.929</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.876.708</b>	<b>27.934.018</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		7.558.263	8.801.807
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>9.683.263</b>	<b>8.926.807</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.105.592	4.088.770
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.105.592</b>	<b>4.088.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.218.615	9.392.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>9.218.615</b>	<b>9.392.099</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	491.811	994.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.760.347	1.871.681
Selskabsskat		214.054	32.029
Anden gæld		2.393.026	2.618.361
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.869.238</b>	<b>5.526.342</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.087.853</b>	<b>14.918.441</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.876.708</b>	<b>27.934.018</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	145.193	93.317
	<u><b>145.193</b></u>	<u><b>93.317</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	58.210	1.240
Andre finansielle omkostninger	796.777	703.270
	<u><b>854.987</b></u>	<u><b>704.510</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	214.054	32.029
Årets udskudte skat	16.822	-431.195
	<u><b>230.876</b></u>	<u><b>-399.166</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	168.562	-268.015
Skat af egenkapitalbevægelser	62.314	-131.151
	<u><b>230.876</b></u>	<u><b>-399.166</b></u>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>26.843.023</u>
Kostpris 31. december	<u>26.843.023</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.438.934
Årets afskrivninger	<u>382.215</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>2.821.149</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>24.021.874</u></b>

### 5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført</u> resultat DKK	<u>Foreslået udbyt- te for regnskabs- året</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.801.807	0	8.926.807
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	1.836.039	0	1.836.039
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.570.871	0	-1.570.871
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-62.314	0	-62.314
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.446.398</u>	<u>2.000.000</u>	<u>553.602</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>7.558.263</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>9.683.263</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

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

# Noter til årsregnskabet

## 6 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	7.259.326	6.276.734
Mellem 1 og 5 år	1.959.289	3.115.365
Langfristet del	<u>9.218.615</u>	<u>9.392.099</u>
Inden for 1 år	491.811	994.271
	<u><b>9.710.426</b></u>	<u><b>10.386.370</b></u>

# Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	24.021.874	24.404.089

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Crysberg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Til sikkerhed for bankgæld til pengeinstitut i Crysberg A/S, S-Rain Control A/S, Crysberg Holding ApS samt i selskabet selv, er stillet sikkerhed i skadeløshedsbrev i ejendommen Oldenvej 6 matr. nr. 1 CD Nyrup by, Tikob på DKK 5.000.000.

Til sikkerhed for bankgæld er endvidere givet sikkerhed (2. prioritet efter realkreditinstitut) i ejerpantebrev på DKK 9.400.000. Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor S-Rain Control A/S, Crysberg Holding ApS og Crysberg A/S' engagement med pengeinstitutter. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2015 DKK 852.312

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomselskabet Oldenvej 6 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede sam-

## Regnskabspraksis

lede omkostninger på serviceydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusivt moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger som er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 dan skekoncern virk som heder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger og forbedringer                      10-50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



# Regnskabspraksis

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

## 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.