

**Ejendomsselskabet VN 82 ApS**  
**CVR-nr. 32270751**  
**Bundgårdsvej 60**  
**9000 Aalborg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.06.2016

**Dirigent**

---

Navn: Erik Bent Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet VN 82 ApS  
Bundgårdsvej 60  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32270751

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Lisbeth Simonsen Pelle, direktør  
Erik Bent Hansen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet VN 82 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.06.2016

### Direktion

Lisbeth Simonsen Pelle  
direktør

Erik Bent Hansen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet VN 82 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet VN 82 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

Aalborg, den 17.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er handel og investering, herunder køb, salg og udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser i år et overskud på 1.424 t.kr. mod 334 t.kr. i 2014.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning bestående af husleje indregnes i resultatopgørelsen, når forpligtelsen overgår til lejer. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger til tilknyttede virksomheder og rentekomkostninger til realkredit- og pengeinstitut.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>680.137</b>	<b>534</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.373.120	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(31.595)</u>	<u>(57)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.021.662</b>	<b>477</b>
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(186.964)</u>	<u>(146)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.834.698</b>	<b>331</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(411.031)</u>	<u>3</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.423.667</u></b>	<b><u>334</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.423.667</u>	<u>334</u>
		<b><u>1.423.667</u></b>	<b><u>334</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		19.000.000	14.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>19.000.000</u>	<u>14.500</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>19.000.000</u>	 <u>14.500</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.941	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	35
Periodeafgrænsningsposter		14.139	14
<b>Tilgodehavender</b>		<u>60.080</u>	<u>49</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>60.080</u>	 <u>49</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>19.060.080</u>	 <u>14.549</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		3.847.230	2.424
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.972.230</u></b>	<b><u>2.549</u></b>
Udskudt skat		1.035.943	741
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.035.943</u></b>	<b><u>741</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.381.393	9.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.381.393</u></b>	<b><u>9.975</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	99.543	85
Bankgæld		693.354	727
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.127	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		274.485	0
Skyldig selskabsskat		115.895	95
Anden gæld		446.110	360
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.670.514</u></b>	<b><u>1.284</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.051.907</u></b>	<b><u>11.259</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>19.060.080</u></b>	<b><u>14.549</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	2.423.563	2.548.563
Årets resultat	0	1.423.667	1.423.667
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>3.847.230</b>	<b>3.972.230</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.427	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>185.537</u>	<u>146</u>
	<b><u>186.964</u></b>	<b><u>146</u></b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	115.895	95
Ændring af udskudt skat	<u>295.136</u>	<u>(98)</u>
	<b><u>411.031</u></b>	<b><u>(3)</u></b>
		<u>Investerings- ejendomme kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.086.476
Tilgange		<u>3.126.880</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>14.213.356</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		3.413.524
Årets dagsværdireguleringer		<u>1.373.120</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>4.786.644</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>19.000.000</u></b>

Investeringsejendom er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom er fastsat til 5,36 % pr. 31.12.2015. En afvigelse af afkastkravet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af dagsværdien med: -2.301 t.kr. / 1.386 t.kr. Der er i opgørelse af følsomhed ikke taget højde for deposita indbetalt af lejere.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	85	99.543	12.381.393	11.896.949
	<b>85</b>	<b>99.543</b>	<b>12.381.393</b>	<b>11.896.949</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med LPEH ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle pligter til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør i begge tilfælde dog højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, 12.558 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.750 t.kr.