

VECTA EJENDOMME ApS

Nørregade 38, 1
1165 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2016

Christian Lund Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VECTA EJENDOMME ApS
Nørregade 38, 1
1165 København K

Telefonnummer: 40929294

CVR-nr: 33152248
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer
Jyllandsgade 9
4100 Ringsted
DK Danmark
CVR-nr: 31824559
P-enhed: 1014960550

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Vecta Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30/05/2016

Direktion

Christian Lund Hansen

Jacob Götzsche

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VECTA EJENDOMME ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VECTA EJENDOMME ApS 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 handlinger 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Ringsted, 30/05/2016

Dennis Cronbach
Statsautoriseret revisor
Sønderup I/S, statsautoriserede revisorer
CVR: 31824559

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at være ejendomsselskab og drive udlejningsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien måles på baggrund af en afkastbaseret model. Dagsværdien fastsættes ud fra ledelsens skøn over det forventede løbende afkast, beliggenhed og stand.

Udgangspunktet er aktuelle priser i markedet for tilsvarende investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme er i regnskabsåret forløbet tilfredsstillende og i overensstemmelse med de lagte budgetter.

Resultatet har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet for regnskabsårets periode.

Andre eksterne omkostninger

Posten omfatter omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og administration mv.

Værdiregulering på investeringsejendomme og gæld

Posten omfatter årets op- og nedreguleringer til dagsværdi, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme og regulering af langfristet gæld til dagsværdi.

Finansielle poster

Posten omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Posten indeholder endvidere eventuelle tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Posten omfatter beregnet aktuel skat, forskydning i udskudt skat. I det omfang der er foretaget posteringer direkte på egenkapitalen, vil den hertil knyttede skat også være posteret direkte på egenkapitalen.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af direkte forbundne anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdien foretages ud fra en afkastbaseret model.

Dagsværdien beregnes som en kapitaliseret indtjeningsværdi for hver ejendom, fastlagt ud fra den

forventede fremtidige leje, driftsomkostninger, vedligeholdelsesbehov samt et skøn over afkastkravet. Ved opgørelsen af dagsværdien ud fra aftkastmodellen, tages udgangspunkt i det historiske realiserede driftsresultat for ejendommen, korrigeret for enkeltstående poster. Dagsværdien opgøres ved kapitalisering af driftsresultatet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen.

Afkastkravet fastsættes ud fra tilsvarende ejendommens afkast, beliggende i samme område.

Omkstninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger på investeringsejendomme.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen, reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

Tilgodehavender reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger vedr. efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Skat af årets resultat udgør 23,5 % af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstpligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige 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. I det omfang selskabet indregner udskudte nettoskatteaktiver, er disse målt til nettorealisationsværdi.

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. I denne årsrapport er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsposter som knytter sig til selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af kursværdien på balancedagen med tillæg af forventede indfrielsesomkostninger.

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.

Ændringer i dagsværdi 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 værdireguleringer vedrørende det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. For afledte finansielle instrumenter, som ikke er sikringsinstrumenter, indregnes værdireguleringer i dagsværdien ligeledes i resultatopgørelsen.

Omregning fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		3.882.086	3.777.791
Eksterne omkostninger		-1.076.938	-918.293
Bruttoresultat		2.805.148	2.859.498
Resultat af ordinær primær drift		2.805.148	2.859.498
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		904.969	17.831.978
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-63.901	1.746
Andre finansielle indtægter	1	14.303	115.044
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.562.055	-884.472
Ordinært resultat før skat		2.098.464	19.923.794
Skat af årets resultat	3	-154.851	-4.730.509
Årets resultat		1.943.613	15.193.285
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.943.613	15.193.285
I alt		1.943.613	15.193.285

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		77.679.000	76.725.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	77.679.000	76.725.000
Anlægsaktiver i alt		77.679.000	76.725.000
Andre tilgodehavender		51.606	0
Periodeafgrænsningsposter		33.703	39.352
Tilgodehavender i alt		85.309	39.352
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	578.132
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	578.132
Likvide beholdninger		503.794	831.987
Omsætningsaktiver i alt		589.103	1.449.471
Aktiver i alt		78.268.103	78.174.471

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overkurs ved emission		900.000	900.000
Overført resultat		19.384.511	17.440.900
Egenkapital i alt		20.384.511	18.440.900
Hensættelse til udskudt skat		5.005.870	5.019.094
Hensatte forpligtelser i alt		5.005.870	5.019.094
Gæld til realkreditinstitutter		39.650.379	39.910.542
Kreditinstitutter i øvrigt		321.815	379.407
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	39.972.194	40.289.949
Gæld til realkreditinstitutter		390.600	379.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.258	17.616
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		10.408.024	12.032.966
Skyldig selskabsskat		168.894	383.851
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.907.752	1.610.295
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.905.528	14.424.528
Gældsforpligtelser i alt		52.877.722	54.714.477
Passiver i alt		78.268.103	78.174.471

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	100.000	900.000	17.440.898	0	18.440.898
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	1.943.613	0	1.943.613
Egenkapital, ultimo	100.000	900.000	19.384.511	0	20.384.511

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter bank	296	1.276
Aktieudbytte	3.200	0
Kursregulering værdipapirer	3.445	113.768
Godtgørelse selskabsskat	7.362	0
	14.303	115.044

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Renter prioritetsgæld	651.609	563.165
Renter øvrige kreditinstitutter	68.503	67.692
Renter øvrige	805.799	160.000
Renter tilknyttede virksomheder	36.144	76.734
Tillæg selskabsskat	0	16.881
	1.562.055	884.472

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Skat af årets resultat	168.075	366.970
Ændring af udskudt skat	-13.224	4.363.539
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	154.851	4.730.509

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris primo	57.588.160
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	57.588.160
Regulering til dagsværdi, primo	19.185.871
Årets værdiregulering	904.969
Opskrivninger ultimo	20.090.840
Regnskabsmæssig værdi ultimo	77.679.000

Dagsværdien af investeringsejendomme er bogført til DKK 77.679.000, udfra en afkastprocent på 4,75%.

Den anvendte afkastprocent, er fastsat udfra et vægtet gennemsnit for bolig og butik for det pågældende område. Afkastprocenterne er de senest kendte.

Der har ikke medvirket uafhængige vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien.

Selskabet ejer 3 ejendomme:

Klosterstræde 19, 1157 København K

Nørregade 38, 1165 København K

Mathildevej 22A-B, 2000 Frederiksberg

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	40.040.979	390.100	39.650.879	38.194.000
Kreditinstitutter	321.815	0	321.815	321.815
	40.362.794	390.100	39.972.694	38.515.815

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske moderselskab. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse over for SKAT udgør t.kr. 401, pr. 31. december 2015.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten, vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritetsgæld t.kr. 40.041, er der givet pant i selskabets grunde og ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 77.679.