

**Niels Finsensvej, Vejle A/S**  
**c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej**  
**12 B, st. th.**  
**5250 Odense SV**  
**CVR-nr. 33756194**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## 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**

Niels Finsensvej, Vejle A/S  
c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 33756194

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Ole Storm-Nielsen, formand

Ulrik Regaard Larsen

Lars Boe Lembcke

### **Direktion**

Anders Holmsberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Niels Finsensvej, Vejle 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets 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.

Odense, den 07.03.2016

### Direktion

Anders Holmsberg

### Bestyrelse

Ole Storm-Nielsen  
formand

Ulrik Regaard Larsen

Lars Boe Lembecke

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Niels Finsensvej, Vejle A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Finsensvej, Vejle A/S 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 tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 07.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen benævnt matr.nr. 24 m Nørremarken, Vejle Jorder beliggende Niels Finsensvej 11, 7100 Vejle.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold har været som forventet og er tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af finansielle forpligtelser med 582 t.kr. og positivt påvirket af opskrivning af selskabets investeringsejendom med 114 t.kr.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 42.815 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,0% p.a. (2014: 7,0%). Afkastkravet er fastsat ud fra en vurdering af lejeaftalens lange løbetid, lejers bonitet og ejendommens beliggenhed mv.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommen er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige driftsomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommen pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommen i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### 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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af selskabets investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af selskabets investeringsejendom i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

### 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.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Selskabets ejendom er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommen betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendommen indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på ejendommens stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### 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.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

#### Andre finansielle forpligtelser

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 kr.</u>
Nettoomsætning		3.144.353	3.216.087
Ejendomsomkostninger	1	<u>(329.075)</u>	<u>(409.667)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.815.278</b>	<b>2.806.420</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(100.099)</u>	<u>(94.386)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.715.179</b>	<b>2.712.034</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.177.705)</u>	<u>(1.227.604)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.537.474</b>	<b>1.484.430</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		113.737	473.944
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>581.768</u>	<u>(1.492.142)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.232.979</b>	<b>466.232</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(473.535)</u>	<u>20.349</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.759.444</u></b>	<b><u>486.581</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		285.000	285.000
Overført resultat		<u>1.474.444</u>	<u>201.581</u>
		<b><u>1.759.444</u></b>	<b><u>486.581</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		42.814.831	42.701.094
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>42.814.831</u>	<u>42.701.094</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>42.814.831</u>	 <u>42.701.094</u>
 Andre tilgodehavender		 2.942	 1.497
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.942</u>	<u>1.497</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>2.942</u>	 <u>1.497</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>42.817.773</u>	 <u>42.702.591</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	5.700.000	5.700.000
Overført overskud eller underskud		4.255.817	2.781.373
Forslag til udbytte for regnskabsåret		285.000	285.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>10.240.817</u></b>	<b><u>8.766.373</u></b>
Udskudt skat	6	1.617.428	1.160.482
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.617.428</u></b>	<b><u>1.160.482</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	21.730.835	22.773.389
Anden gæld	8	3.154.267	3.223.167
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>24.885.102</u></b>	<b><u>25.996.556</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		519.328	513.462
Bankgæld		5.146.631	5.852.995
Skyldig selskabsskat		16.589	0
Anden gæld	9	391.878	412.723
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.074.426</u></b>	<b><u>6.779.180</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.959.528</u></b>	<b><u>32.775.736</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>42.817.773</u></b>	<b><u>42.702.591</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.700.000	2.781.373	285.000	8.766.373
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(285.000)	(285.000)
Årets resultat	0	1.474.444	285.000	1.759.444
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.700.000</b>	<b>4.255.817</b>	<b>285.000</b>	<b>10.240.817</b>

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter	236.628	329.320
Bygningsforsikring	92.447	80.347
	<b>329.075</b>	<b>409.667</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	917.864	921.824
Bankgæld, driftskredit	259.841	305.780
	<b>1.177.705</b>	<b>1.227.604</b>

### 3. Skat af ordinært resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	16.589	0
Ændring af udskudt skat	460.170	(136.907)
Effekt af ændrede skattesatser	(3.224)	116.558
	<b>473.535</b>	<b>(20.349)</b>

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	39.423.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>39.423.600</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.277.494
Årets dagsværdireguleringer	113.737
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.391.231</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.814.831</b>

## Noter

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapitalen består af 57 aktier á 100.000 kr.

Ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen:

	<u>kr.</u>
Aktiekapital ved stiftelse 07.06.2011	500.000
Kapitalforhøjelse 08.08.2011	<u>5.200.000</u>
<b>Aktiekapital pr. 31.12.2015</b>	<b><u>5.700.000</u></b>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.736.295	1.918.965
Gældsforpligtelser	(118.867)	(705.831)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>0</u>	<u>(52.652)</u>
	<b><u>1.617.428</u></b>	<b><u>1.160.482</u></b>

### 7. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Forfald 0-1 år</u>	<u>Forfald 1-5 år</u>	<u>Forfald over 5 år</u>
Realkreditlån I	0	0	12.238.643
Realkreditlån II	<u>519.328</u>	<u>2.249.201</u>	<u>7.242.991</u>
<b>Realkreditlån, dagsværdi</b>	<b><u>519.328</u></b>	<b><u>2.249.201</u></b>	<b><u>19.481.634</u></b>
<b>Realkreditlån, nom. værdi</b>	<b><u>469.502</u></b>	<b><u>2.033.407</u></b>	<b><u>17.448.079</u></b>
Dagsværdi, realkreditlån	22.250.163		
Nom. værdi	<u>(19.950.988)</u>		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b><u>2.299.175</u></b>		
Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2014	<u>(2.880.943)</u>		
<b>Værdiregulering af realkreditlån, indtægt</b>	<b><u>(581.768)</u></b>		

## Noter

### 8. Anden gæld

Langfristet anden gæld vedrører modtagne deposita på ejendommens lejemål, der af lejer tidligst kan bringes til ophør 31. maj 2022.

### 9. Anden gæld

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Moms og afgifter	368.378	389.223
Skyldig revision	23.500	23.500
	<b>391.878</b>	<b>412.723</b>

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi på 42.814.831 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.