

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

VX 10.283 A/S
Strandgade 64, 2., 3000 Helsingør

CVR-nr. 78 96 63 19

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2016.



Ernst Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VX 10.283 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 17. juni 2016

Direktion



Ernst Sørensen

Bestyrelse



Thomas Lottenburger Lausen
formand



Connie Lund Jørgensen



Ernst Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VX 10.283 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VX 10.283 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 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 selskabets 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 selskabets 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Det i selskabets balance optagne tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder på t.kr. 6.597 er forbundet med en væsentlig tabsrisiko. Værdien af tilgodehavendet afhænger af søsterselskabs evne til at realisere tilgodehavende, hvilket ikke har været muligt at få bekræftet værdi og tilstedeværelse af, hvorfor vi skal tage forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavendet hos tilknyttede virksomheder.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

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 17. juni 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Søren Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	VX 10.283 A/S Strandgade 64, 2. 3000 Helsingør
	CVR-nr.: 78 96 63 19
	Stiftet: 16. september 1985
	Hjemsted: Helsingør
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Lottenburger Lausen, formand Connie Lund Jørgensen Ernst Sørensen
Direktion	Ernst Sørensen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i pantebreve og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder afhænger af søsterselskabs evne til at realisere tilgodehavende som relaterer sig til en række investeringsejendomme.

Ledelsen forventer at søsterselskabet har realiseret sine tilgodehavender indenfor en periode på 1-3 år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -246 t.kr. mod -957 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for klart utilfredsstillende.

Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af den finansielle krise der har betydet, at selskabets finansielle udlån til koncernselskaber ikke har kunnet indfries som planlagt og selskabets likviditetsberedskab er som følge heraf stærkt svækket. Der er løbende dialog med selskabets pengeinstitut om en refinansiering af selskabets kreditfaciliteter. Herudover er der igangsat initiativer og rationaliseringer, som vil generere den nødvendige likviditet til finansiering af driften.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VX 10.283 A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter VX 10.283 A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	336.477	0
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-695
Driftsresultat	336.477	-695
Andre finansielle indtægter	4.358	5
3 Øvrige finansielle omkostninger	-649.944	-703
Resultat før skat	-309.109	-1.393
4 Skat af årets resultat	63.386	436
Årets resultat	-245.723	-957
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-245.723	-957
Disponeret i alt	-245.723	-957

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	24.376.725	26.385
	Materielle anlægsaktiver i alt	24.376.725	26.385
	Andre værdipapirer og kapitalandele	75.704	97
	Finansielle anlægsaktiver i alt	75.704	97
	Anlægsaktiver i alt	24.452.429	26.482
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.597.384	6.530
	Andre tilgodehavender	18.062	300
	Tilgodehavender i alt	6.615.446	6.830
	Likvide beholdninger	26.881	6
	Omsætningsaktiver i alt	6.642.327	6.836
	Aktiver i alt	31.094.756	33.318

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	500.000	500
6 Overført resultat	2.488.087	2.734
Egenkapital i alt	2.988.087	3.234
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	590.256	654
Hensatte forpligtelser i alt	590.256	654
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.894.552	4.368
Deposita	432.540	403
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.327.092	4.771
Kortfristet del af langfristet gæld	144.000	140
Gæld til pengeinstitutter	23.885.662	24.459
Anden gæld	159.659	60
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.189.321	24.659
Gældsforpligtelser i alt	27.516.413	29.430
Passiver i alt	31.094.756	33.318
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold har været præget af den finansielle krise der har betydet, at selskabets finansielle udlån til koncernselskaber ikke har kunnet indfries som planlagt og selskabets likviditetsberedskab er som følge heraf stærkt svækket. Der er løbende dialog med selskabets pengeinstitut om en refinansiering af selskabets kreditfaciliteter. Herudover er der igangsat initiativer og rationaliseringer, som vil generere den nødvendige likviditet til finansiering af driften.		
Ledelsen bedømmer, at forhandlingerne med selskabets pengeinstitut vil ende positivt samt at de igangsatte initiativer og rationaliseringer i selskabet vil give den nødvendige likviditet og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om virksomhedens fortsatte drift.		
2. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Værdien af selskabets tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder afhænger af søsterselskabs evne til at realisere en række af investeringsejendomme.		
Ledelsen forventer at søsterselskabet har realiseret sine investeringsejendomme indenfor en periode på 1-3 år.		
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	649.944	703
	649.944	703
4. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-63.386	-436
	-63.386	-436

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
5. Investeringsejendomme				
Kostpris 1. januar 2015	18.910.000	18.630		
Tilgang i årets løb	266.725	280		
Afgang i årets løb	-3.445.000	0		
Kostpris 31. december 2015	15.731.725	18.910		
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	7.475.000	8.170		
Årets regulering til dagsværdi	0	-695		
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	1.170.000	0		
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	8.645.000	7.475		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	24.376.725	26.385		
6. Egenkapital				
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt	
	kr.	kr.	kr.	
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	2.733.810	3.233.810	
Årets overførte overskud eller underskud	0	-245.723	-245.723	
Egenkapital 31. december 2015	500.000	2.488.087	2.988.087	
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
	kr.	kr.	kr.	t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	144.000	2.250.000	3.038.552	4.508
Deposita	0	432.540	432.540	403
	144.000	2.682.540	3.471.092	4.911

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, er der tinglyst skadeløsbrev tkr. 6.815 samt ejerpantebrev tkr. 9.775 i selskabets ejendomme.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ernst Sørensen Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Ernst Sørensen Holding ApS
Strandgade 64, 2., 3000 Helsingør