

REVISIONS FIRMAET EDELBO  
STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

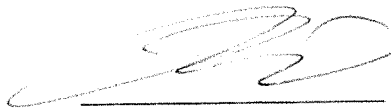
**Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS**

Sommervej 21  
4654 Faxe Ladeplads

CVR-nr. 27387470

**Årsrapport for perioden  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-4-16



Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. april 2016

### Direktion



Ib Ferløv Schwensen

### Bestyrelse



Anders Nielsen  
Formand



Ib Ferløv Schwensen



Niels Henrik Nygaard Mikkelsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse 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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

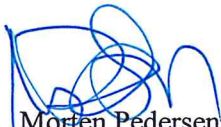
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 19. april 2016

**Revisionsfirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS Sommervej 21 4654 Faxe Ladeplads
<b>CVR-nr.</b>	27387470
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015 12. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Anders Nielsen, Formand Ib Ferløv Schwensen Niels Henrik Nygaard Mikkelsen
<b>Direktion</b>	Ib Ferløv Schwensen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter ejerlejlighederne Holger Danskes Vej 28-30, 2000 Frederiksberg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på 1.202.365 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på 26.907.894 kr., og en egenkapital på 16.412.024 kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse C om pengestrømsopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbunde indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger indestående i pengeinstitutter.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.265.557</b>	<b>747.746</b>
Dagsværdireguleringer af gæld		85.277	55.125
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.350.834</b>	<b>802.871</b>
Finansielle indtægter	1	150.219	171.077
Finansielle omkostninger		-201.800	-535.822
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.330.919</b>	<b>535.466</b>
Skat af årets resultat	2	-128.554	-60.811
<b>Årets resultat</b>		<b>1.202.365</b>	<b>474.655</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.050.000
Overført resultat		1.202.365	-1.575.345
		<b>1.202.365</b>	<b>474.655</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	24.229.065	28.618.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>24.229.065</u>	<u>28.618.800</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>24.229.065</u>	<u>28.618.800</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.575.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		283.341	2.131.656
Andre tilgodehavender		25.050	-3.500
<b>Tilgodehavender</b>		<u>1.883.391</u>	<u>2.128.156</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>795.438</u>	<u>314.780</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.678.829</u>	<u>2.442.936</u>
<b>Aktiver</b>		<u>26.907.894</u>	<u>31.061.736</u>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	15.912.024	14.709.659
Udbytte for regnskabsåret		0	2.050.000
<b>Egenkapital</b>		<b>16.412.024</b>	<b>17.259.659</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.323.120	1.653.877
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.323.120</b>	<b>1.653.877</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.982.575	11.194.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.982.575</b>	<b>11.194.875</b>
Selskabsskat		459.311	85.858
Anden gæld		730.864	867.467
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.190.175</b>	<b>953.325</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.172.750</b>	<b>12.148.200</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.907.894</b>	<b>31.061.736</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Pengestrømsopgørelse

	2015	2014
	kr.	kr.
Årets resultat	1.202.365	474.655
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	1.110.208	0
Regulering af skat af årets resultat	459.311	85.858
Regulering af udskudt skat	-330.757	-25.047
Øvrige reguleringer	-233.961	-223.791
Ændring i tilgodehavender	-1.600.050	11.920
Ændring i leverandørgæld mv.	-140.104	46.062
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>	<b>467.012</b>	<b>369.657</b>
Betalt selskabsskat	-85.858	-56.234
<b>Pengestrøm fra driftsaktivitet</b>	<b>381.154</b>	<b>313.423</b>
Salg af materielle anlægsaktiver	3.279.527	0
<b>Pengestrøm fra investeringsaktivitet</b>	<b>3.279.527</b>	<b>0</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter	-2.978.339	-12.063.089
Optagelse af gæld til kreditinstitutter	0	11.033.437
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder	1.848.316	-272.356
Udbetalt udbytte	-2.050.000	0
<b>Pengestrøm fra finansieringsaktivitet</b>	<b>-3.180.023</b>	<b>-1.302.008</b>
<b>Ændringer i likvider</b>	<b>480.658</b>	<b>-988.585</b>
Likvider, primo	314.780	1.303.365
<b>Likvider, ultimo</b>	<b>795.438</b>	<b>314.780</b>

## Noter

	2015	2014	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.666	97.340	
Andre finansielle indtægter	150.219	171.078	
	<u>181.885</u>	<u>268.418</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat	459.311	85.858	
Regulering af udskudt skat	-330.757	-25.047	
	<u>128.554</u>	<u>60.811</u>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	21.380.815	21.380.815	
Afgang i årets løb	-3.279.527	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>18.101.288</u>	<u>21.380.815</u>	
Dagsværdireguleringer primo	7.237.985	7.237.985	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.110.208	0	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>6.127.777</u>	<u>7.237.985</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>24.229.065</u>	<u>28.618.800</u>	
<b>Kr.</b>			
Ændring i gennemsnitligt pris pr. m2	-500 kr.	Basis	500 kr.
Pris pr. m2	28.000	28.500	29.000
Dagsværdi	23.800.000	24.225.000	24.650.000
Ændring i dagsværdi	-425.000	0	425.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat pris pr. m2 på 28.500 kr. (28.500 kr. pr. 31. december 2014)

Ændringer i skøn i pris pr. m2 for investeringsejendomme vil påvirke indregnede værdier af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

## 4. Virksomhedskapital

Saldo primo	500.000	500.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2015	2014
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	14.709.659	16.285.004
Årets tilgang	1.202.365	-1.575.345
<b>Saldo ultimo</b>	<b>15.912.024</b>	<b>14.709.659</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.982.575	0	7.982.575
	<b>7.982.575</b>	<b>0</b>	<b>7.982.575</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS er sambeskattet med modervirksomheden Holger Danskes Vej Holding ApS. Som helejet datterselskab hæfter Ejendomsselskabet Holger Danskes Vej ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets realkreditfinansiering 7.983 t.kr. i Nykredit er der afgivet pant i selskabets ejendom. Bogført værdi heraf andrager pr. 31. december 2015 24.229 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er tinglyst pantstiftelse på nom. 720 t.kr.