
Sandvadsvej 5 A/S

Årsrapport for 2014

CVR-nr. 28 51 46 70

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/5 2015

Klaus Munch Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsrapporten 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Sandvadsvej 5 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 19. maj 2015

Direktion

Thomas Munch Nielsen

Bestyrelse

Klaus Munch Nielsen
formand

Thomas Munch Nielsen

Kristine Munch Sinding

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sandvadsvej 5 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sandvadsvej 5 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Næstved, den 19. maj 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Brian Petersen
statsautoriseret revisor

Jakob Kirkeby Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Sandvadsvej 5 A/S
Sandvadsvej 5
4600 Køge

CVR-nr.: 28 51 46 70
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Køge

Bestyrelse

Klaus Munch Nielsen, formand
Thomas Munch Nielsen
Kristine Munch Sinding

Direktion

Thomas Munch Nielsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Vasebroen A/S, CVR-nr. 10 42 39 88.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at drive virksomhed ved udeljning af ejendommen Sandvadsvej 5, Køge.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på DKK 1.749.398, heraf værdireguleringer på DKK -158.159, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på DKK 17.256.335.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2014 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Nettoomsætning		3.099.600	2.841.300
Andre eksterne omkostninger		-105.275	-101.829
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.994.325	2.739.471
Personaleomkostninger		-100.000	-150.000
Resultat før finansielle poster		2.894.325	2.589.471
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		-158.159	303.016
Finansielle indtægter		9.836	42.833
Finansielle omkostninger	2	-702.084	-628.154
Resultat før skat		2.043.918	2.307.166
Skat af årets resultat	3	-294.520	-522.659
Årets resultat		1.749.398	1.784.507

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	200.000
Overført resultat		1.749.398	1.584.507
		1.749.398	1.784.507

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme		33.000.000	33.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	33.000.000	33.000.000
Anlægsaktiver		33.000.000	33.000.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		867.155	0
Andre tilgodehavender		1.300	1.300
Selskabsskat		0	52.196
Periodeafgrænsningsposter		66.218	55.285
Tilgodehavender		934.673	108.781
Likvide beholdninger		9.845.866	833.083
Omsætningsaktiver		10.780.539	941.864
Aktiver		43.780.539	33.941.864

Balance 31. december

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		0	1.507.395
Overført resultat		16.256.335	12.999.542
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital	5	17.256.335	15.706.937
Hensættelse til udskudt skat	6	4.557.000	4.531.490
Hensatte forpligtelser		4.557.000	4.531.490
Gæld til realkreditinstitutter		18.747.746	10.386.901
Langfristet gæld	7	18.747.746	10.386.901
Gæld til realkreditinstitutter	7	787.766	1.060.733
Kreditinstitutter		8.615	0
Selskabsskat		66.583	0
Anden gæld		2.356.494	1.932.928
Periodeafgrænsningsposter		0	322.875
Kortfristet gæld		3.219.458	3.316.536
Gældsforpligtelser		21.967.204	13.703.437
Passiver		43.780.539	33.941.864
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	1.507.395	2.336.232	200.000	5.043.627
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	10.663.310	0	10.663.310
Korrigeret egenkapital 1. januar	1.000.000	1.507.395	12.999.542	200.000	15.706.937
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	0	1.749.398	0	1.749.398
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.507.395	1.507.395	0	0
Egenkapital 31. december	1.000.000	0	16.256.335	0	17.256.335

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Sandvadsvej 5 A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	2014 DKK	2013 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.470	0
Andre finansielle omkostninger	700.614	628.154
	702.084	628.154

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	269.010	222.804
Årets udskudte skat	25.510	299.818
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	37
	294.520	522.659

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	33.000.000
Kostpris 31. december	33.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	33.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2014 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 8,8%.

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>8,3</u>	<u>8,8</u>	<u>9,3</u>
Dagsværdi	<u>35.000.000</u>	<u>33.000.000</u>	<u>31.200.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>	<u>-1.800.000</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 700 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	4.561.000	4.498.840
Låneomkostninger	-40.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>36.000</u>	<u>32.650</u>
	<u>4.557.000</u>	<u>4.531.490</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2014</u> DKK	<u>2013</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	15.564.868	6.036.737
Mellem 1 og 5 år	3.182.878	4.350.164
Langfristet del	<u>18.747.746</u>	<u>10.386.901</u>
Inden for 1 år	787.766	1.060.733
	<u>19.535.512</u>	<u>11.447.634</u>

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.000.000	33.000.000
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets og moderselskabets bankforbindelser:

Ejerpantebrev på i TDKK 1.000 (2013: TDKK 1.000) og skadesløsbrev på TDKK 10.000 (2013: TDKK 10.000), der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	33.000.000	33.000.000
--	------------	------------

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabets gæld til kreditinstitutter. Moderselskabets gæld til kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2014 DKK 16.243.559.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst samt for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Vasebroen A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsrapporten

	2014	2013
	DKK	DKK

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Knudsen Køling A/S, Sandvadsvej 5, 4600 Køge

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Sandvadsvej 5 A/S for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende besluttet at ændre regnskabspraksis omkring måling af investerings ejendomme, således at disse måles til dagsværdi i stedet for som hidtil til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Ændringen af regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af værdien af selskabets investeringsejendomme og medfører en positiv resultatpåvirkning efter skat på TDKK 1.100 og en forøgelse af selskabets aktiver på TDKK 15.000. Efter skattepåvirkning er egenkapitalen forøget med TDKK 11.800.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

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

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 8,8%, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er i 2014 vurderet af realkreditinstituttet i forbindelse med hjemtagelse af nyt lån.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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.

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.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af finansielle forpligtelser".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.