



Revisionscentret
Godkendt Revisionsaktieselskab

Ribelandevvej 30
6270 Tønder
T 7472 3636
F 7472 2055
E toender@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr 26812372

Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS
Ribelandevvej 6
6270 Tønder
CVR nr. 11 76 03 41

Årsrapport for 2014
(27. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

Den 22/4 2015

Dirigent: Andreas J. Nissen

Tønder
Skærbæk
Ribe
Aabenraa
Tinglev
Padborg
Haderslev

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret
1. januar - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS, Tønder.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 20. april 2015

Direktionen



Andreas J. Nissen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedbæk Strandvej 425 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tønder, den 20. april 2015

Revisionscentret Tønder

Godkendt revisionsaktieselskab



Egon Løkke Borg

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning og administration af erhvervsejendom beliggende Vedbæk Strandvej 425, Vedbæk. Denne ejendom er i regnskabsåret blevet solgt hvorefter den primære aktivitet er ændret til investering og handel med værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for regnskabsåret 2014 udviser et resultat før skat på kr. 5.880.216, mod et resultat før skat sidste år på kr. 60.106.

Årets resultat er særligt påvirket af avance ved salg af ejendom på i alt kr. 6.000.020.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Generelt

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger."

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra indgåede lejeaftaler der indregnes i resultatopgørelsen når de forfalder til betaling. Lejeindtægter fra erhvervslejemål indregnes ekskl. moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

I omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes omkostninger målt til kostpris, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte omkostninger til handelsvarer samt ændringer i beholdninger af handelsvarer. Bonus fra leverandører indtægtsføres ved endelig retserhvervelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under àcontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	66%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0-20%
Småanskaffelser under kr. 12.600	omkostningsført	0%

Kunstgenstande afskrives ikke.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse for året 2014

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	-51.707	184.747
1. Personaleomkostninger	-167.160	0
2. Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>6.000.020</u>	<u>-58.750</u>
Resultat før finansielle poster	5.781.153	125.997
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	19.488	2.593
3. Andre finansielle indtægter	154.022	612
4. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-74.447</u>	<u>-69.096</u>
Ordinært resultat før skat	5.880.216	60.106
5. Skat af årets resultat	<u>-1.412.710</u>	<u>6.302</u>
Årets resultat	<u><u>4.467.506</u></u>	<u><u>66.408</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	0	0
Overført resultat	<u>4.467.506</u>	<u>66.408</u>
Disponeret i alt	<u><u>4.467.506</u></u>	<u><u>66.408</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Kr.	Sidste år
<u>AKTIVER</u>		
<u>Anlægsaktiver</u>		
6. Grunde og bygninger	0	6.882.500
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>16.396</u>	<u>16.396</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.396</u>	<u>6.898.896</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.702.932</u>	<u>20.135</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.702.932</u>	<u>20.135</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>2.719.328</u></u>	 <u><u>6.919.031</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.099.857	140.856
Andre tilgodehavender	799.260	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>13.828</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.899.117</u>	<u>154.684</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>745.517</u>	<u>0</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>3.644.634</u></u>	 <u><u>154.684</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>6.363.962</u></u>	 <u><u>7.073.715</u></u>

Balance pr. 31. december 2014

Note	Kr.	Sidste år
<u>PASSIVER</u>		
<u>Egenkapital</u>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført overskud	4.660.606	193.100
Opskrivningshenlæggelse	<u>0</u>	<u>3.426.636</u>
7. Egenkapital i alt	<u>4.860.606</u>	<u>3.819.736</u>
 <u>Hensatte forpligtelser</u>		
5. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.090.580</u>
 <u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>		
8. Gæld til realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>1.800.000</u>
 8. Kortfristet del af langfristet gæld		
Kreditinstitutter	0	58.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	26.345
Selskabsskat	1.361.049	30.336
Anden gæld	<u>129.807</u>	<u>247.873</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.503.356</u>	<u>363.399</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>1.503.356</u>	 <u>2.163.399</u>
 Passiver i alt	 <u>6.363.962</u>	 <u>7.073.715</u>
 9. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år
<u>Note 1. Personaleomkostninger</u>		
Løn og gager	163.920	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.240</u>	<u>0</u>
	<u><u>167.160</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Note 2. Af- og nedskrivning af anlægsaktiver</u>		
Bygninger	0	58.750
Avance ved salg af anlægsaktiver	<u>-6.000.020</u>	<u>0</u>
	<u><u>-6.000.020</u></u>	<u><u>58.750</u></u>
<u>Note 3. Andre finansielle indtægter</u>		
Renteindtægter i øvrigt	<u>154.022</u>	<u>612</u>
	<u><u>154.022</u></u>	<u><u>612</u></u>
<u>Note 4. Øvrige finansielle omkostninger</u>		
Renteomkostninger i øvrigt	72.937	69.096
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	<u>1.510</u>	<u>0</u>
	<u><u>74.447</u></u>	<u><u>69.096</u></u>
<u>Note 5. Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets resultat	<u>1.361.079</u>	<u>30.489</u>
Regulering tidligere års skatter	0	153
Udskudt skat på omsætningsaktiver ultimo	0	0
Udskudt skat på anlægsaktiver ultimo	<u>0</u>	<u>1.090.580</u>
Udskudt skat i alt	0	1.090.580
Udskudte skatteforpligtelser primo	-1.090.580	-1.127.524
Ændring af udskudte skatteforpligtelser over egenkapitalen	<u>1.142.211</u>	<u>0</u>
Ændring af udskudte skatteforpligtelser	<u><u>51.631</u></u>	<u><u>-36.944</u></u>
Skat af årets resultat	<u><u>1.412.710</u></u>	<u><u>-6.302</u></u>

Kr. Sidste år

Note 6. Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Kostpris primo	2.431.153	2.431.153
Tilgang i året	149.174	0
Afgang i året	<u>-2.580.327</u>	<u>0</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>2.431.153</u>
Opskrivning, primo	4.568.847	4.568.847
Tilbageført opskrivning afhændede aktiver	<u>-4.568.847</u>	<u>0</u>
Samlede opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>4.568.847</u>
Afskrivninger primo	-117.500	-58.750
Afskrivning afhændede aktiver	117.500	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>-58.750</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>-117.500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>0</u></u>	<u><u>6.882.500</u></u>

Kontantværdien af grunde og bygninger andrager ifølge årsreguleringen kr. 4.650.000.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris primo	113.279	113.279
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet kostpris ultimo	<u>113.279</u>	<u>113.279</u>
Afskrivninger primo	-96.883	-96.883
Afskrivning afhændede aktiver	0	0
Afskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlede af- og nedskrivninger ultimo	<u>-96.883</u>	<u>-96.883</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u><u>16.396</u></u>	<u><u>16.396</u></u>

I saldoen indgår kunstgenstande kr. 16.396. Disse afskrives ikke jævnfør anvendt regnskabspraksis.

Note 7. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Opskrivningsshenlæggelse	3.426.636	-3.426.636	0
Overført overskud	<u>193.100</u>	<u>4.467.506</u>	<u>4.660.606</u>
	<u>3.819.736</u>	<u>1.040.870</u>	<u>4.860.606</u>

Note 8. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.800.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 9. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for A. Nissen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Nordea A/S har selskabets direktør Andreas J. Nissen stillet selvskyldnerkaution.