

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S

CVR-nr. 29314357

### Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
*Toastrup den 20-4-15*



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

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 for Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. april 2015

### Direktion



Ib Ferløv Schwensen

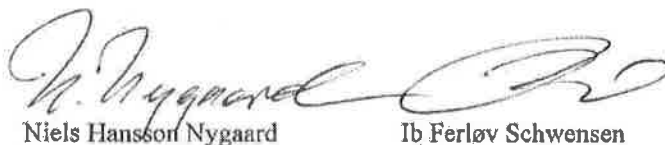
### Bestyrelse



Brian Icedor Petersen



Niels Henrik N. Mikkelsen



Niels Hansson Nygaard

Ib Ferløv Schwensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 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. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 20. april 2015

**Revisionsfirmaet Edelbo**

**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**



Morten Pedersen  
statsaut. revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Vangede Bygade 61-65 A/S Sommervej 21 4654 Faxe Ladeplads
<b>CVR-nr.</b>	29314357
<b>Stiftelsesdato</b>	24. januar 2006
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2014 - 31. december 2014 9. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Brian Icedor Petersen Niels Hansson Nygaard Ib Ferløv Schwensen Niels Henrik N. 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 , statsaut. revisor mp@edelbo.dk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og drift af selskabets ejendom.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 udviser et resultat på 1.044.507 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2014 udviser en balancesum på 43.418.947 kr. og en egenkapital på 3.472.219 kr.

I årets resultat indgår dagsværdireguleringer vedr. investeringsaktiver og tilhørende gældsforpligtelse med i alt 1.094.671 kr.

Der er ved fastsættelse af dagsværdien for selskabets investeringsejendom anvendt en gennemsnitlig afkastsats på 5,5 % (5,75 % i 2013).

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet 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 Vangede Bygade 61-65 A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### **Ejendoms- og administrationsomkostninger**

Ejendoms- og administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og selskabsadministration. Under ejendomsomkostninger indregnes endvidere hensættelser til og realiseret tab på lejeindtægter.

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

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **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 ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.293.067</b>	<b>2.446.162</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	2.840.000
Dagsværdireguleringer af gæld		1.094.671	1.244.838
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.387.738</b>	<b>6.531.000</b>
Finansielle omkostninger	1	-1.997.845	-1.984.614
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.389.893</b>	<b>4.546.386</b>
Skat af årets resultat	2	-345.386	-377.321
<b>Årets resultat</b>		<b>1.044.507</b>	<b>4.169.065</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.044.507	4.169.065
		<b>1.044.507</b>	<b>4.169.065</b>

**Balance 31. december 2014**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>43.240.000</u>	<u>43.240.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>43.240.000</b></u>	<u><b>43.240.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>43.240.000</b></u>	<u><b>43.240.000</b></u>
Tilgodehavender hos lejere		64.658	89.061
Andre tilgodehavender		0	250.000
Udskudte skatteaktiver		<u>114.289</u>	<u>459.675</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>178.947</b></u>	<u><b>798.736</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>178.947</b></u>	<u><b>798.736</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>43.418.947</b></u>	<u><b>44.038.736</b></u>

## Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	2.319.500	2.290.000
Overført resultat	5	1.152.719	108.213
<b>Egenkapital</b>		<b>3.472.219</b>	<b>2.398.213</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.523.703	33.533.758
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.617	20.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>33.544.320</b>	<b>33.554.257</b>
Gæld til banker		4.039.439	4.758.080
Anden gæld	7	276.916	147.462
Periodeafgrænsningsposter		1.290.996	2.385.667
Deposita		795.057	795.057
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.402.408</b>	<b>8.086.266</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.946.728</b>	<b>41.640.523</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.418.947</b>	<b>44.038.736</b>
Nærtstående parter	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Noter

	2014	2013	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	1.997.845	1.984.614	
	<u>1.997.845</u>	<u>1.984.614</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Årets reg. udskudt skat	340.523	426.596	
Reg. udskudt skat, skatteprocent	4.863	9.381	
Reg. udskudt skat tidl. år.	0	-58.656	
	<u>345.386</u>	<u>377.321</u>	
<b>3. Investeringsejendomme</b>			
Kostpris primo	51.569.124	51.569.124	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>51.569.124</u>	<u>51.569.124</u>	
Dagsværdireguleringer primo	-8.329.124	-11.169.124	
Årets reguleringer	0	2.840.000	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-8.329.124</u>	<u>-8.329.124</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>43.240.000</u>	<u>43.240.000</u>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	2.290.000	2.290.000	
Årets tilgang	29.500	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>2.319.500</u>	<u>2.290.000</u>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	108.212	-4.060.852	
Årets tilgang	1.044.507	4.169.065	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.152.719</u>	<u>108.213</u>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	33.523.703	0	27.399.828
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	20.617	0	20.499
	<u>33.544.320</u>	<u>0</u>	<u>27.420.327</u>

## Noter

	2014	2013
<b>7. Anden gæld</b>		
Skyldig moms	25.570	96.883
Skyldige omkostninger	41.598	50.579
Mellemregning med lejere, fællesudgifter, vand og varme	30.774	0
	<u>97.942</u>	<u>147.462</u>

## 8. Nærtstående parter

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktiebog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Anpartsselskabet af 18. juni 2002, Paradisvænget 24, Holte  
PTB Invest ApS, Sommervej 21, Faxe Ladeplads  
Handelsselskabet Skodsborg ApS, Skodsborg Strandvej 178, Skodsborg  
Mikkelborg Ejendomme ApS, Høyrups Allé 7, Hellerup  
E & N A/S, Birkemose Allé 7, Kolding  
Skipper Hansen Holding, Nybølvej 17, Rødovre  
Bjørn Henning Sørensen Holding, Rødager Allé 118, Rødovre  
Connla Properties ApS, Taastrup Hovedgade 72, 1, 2630 Taastrup

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstituttet, restgæld pr. 31/12 2014 33.523.703 kr., er afgivet pant i ejendommen Vangede Bygade 61-65, bogført værdi pr. 31/12 2014 43.240.000 kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, gæld pr. 31/12 2014 4.039.439 kr., er afgivet ejer-pantebrev stort 14.000.000 kr. i ejendommen Vangede Bygade 61-65, bogført værdi pr. 31/12 2014 43.240.000 kr.