

Årsrapport 2015



Ejendomsselskabet Vangede A/S

CVR-nr. 32 78 71 77
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49 1.
1123 København K



Ejendomsselskabet Vangede A/S

Årsrapport for perioden
1. januar 2015 – 31. december 2015

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den / 2016

Henrik Gade Jepsen
Dirigent

Indhold

Selskabsoplysning	3
Ledelsesberetning	4
Ledelsespåtegning.....	5
Revisionspåtegninger	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december.....	11
Noter	12

Selskabsoplysning

Ejendomsselskabet Vangede A/S
c/o ATP Ejendomme A/S
Gothersgade 49
1123 København K
Telefon 33 36 61 61

www.atp-ejendomme.dk
E-mail: atpe@atp-ejendomme.dk

CVR-nr 32 78 71 77
Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Nielsen (formand)
Per Lykke
Christian Hartmann

Direktion

Christian Hartmann

Revision

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr: 33 96 35 56

Ejerforhold

Ejendomsselskabet Vangede A/S er et 100 % ejet datterselskab af
Arbejdsmarkedets Tillægspension (ATP)
Kongens Vænge 8
3400 Hillerød.

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes d. 25. januar 2015 i Hillerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er alene at eje ejendommen Nesa Allé 1, 2820 Gentofte. Den løbende administration varetages af ATP Ejendomme A/S, der i 2015 har modtaget et administrationshonorar på 3.186 t.kr. herfor.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af Selskabets ejendom forløber tilfredsstillende og i henhold til forventningen.

I 2015 opnåede selskabet et resultat på 246.332 t.kr., heraf udgjorde værdiregulering af selskabets ejendom 141.772 t.kr. som primært skyldes et fald i afkastkravet på 0,25 % til 5,0 % og stigende lejeindtægter.

Selskabets ejendom er 100 % udlejet.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes et udbytte på 110 mio. kr.

Næste år forventer selskabet et resultat på 104 mio. kr. før værdiregulering.

Selskabet er ikke skattepligtigt, så længe det opfylder to betingelser. For det første at selskabets ejer er pensionsafkastskattepligtig og for det andet, at 90 % af selskabets aktiver består af ejendomme. Betingelserne er opfyldt i 2015.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke indtrådt begivenheder efter statusdagen af væsentlig betydning for regnskabsaflæggelsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vangede 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 20. januar 2016

Direktion

Christian Hartmann

Bestyrelse

Michael Nielsen
formand

Per Lykke

Christian Hartmann

Revisionspåtegninger

Intern revisions erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den udførte revision

Revisionen er udført på grundlag af Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i Arbejdsmarkedets Tillægspension, Arbejdsmarkedets Erhvervssikring og Lønmodtagernes Dyrtidsfond og efter internationale standarder om revision. Dette kræver, at vi planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

Revisionen er udført i henhold til den arbejdsdeling, der er aftalt med ekstern revision, og har omfattet vurdering af etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici. Ud fra væsentlighed og risiko har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har endvidere omfattet vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Vi har deltaget i revisionen af de væsentlige og risikofyldte områder, og 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 de etablerede forretningsgange og interne kontroller, herunder den af ledelsen tilrettelagte risikostyring, der er rettet mod selskabets rapporteringsprocesser og væsentlige forretningsmæssige risici, fungerer tilfredsstillende.

Det er tillige 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 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 20. januar 2016

Peter Jochimsen
revisionschef

Revisionspåtegninger

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vangede A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vangede A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, som 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 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 20. januar 2016

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vangede A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Udgifter vedrørende lejemål

Udgifter vedrørende lejemål indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger vedrørende drift og administration af ejendommen samt revisionshonorar.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter.

Skat

Selskabet er, under visse betingelser, fritaget for at betale selskabsskat. Betingelserne er, at selskabet skal være ejet af en pensionsafkastskattepligtig, og at mindst 90 % af selskabets aktiver skal bestå af fast ejendom. Betingelserne er opfyldt for 2015 og forventes opfyldt i fremtiden.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges til på balancedagen til en uafhængig køber. Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til aptering og større vedligeholdelsesarbejder m.m., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges anskaffelsesprisen som forbedringer.

Der er ikke foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand på selskabets ejendomme. Til brug for værdiansættelserne indhenter Selskabet en ekstern vurdering af markedsleje samt afkastkrav. Disse segmenteres både på ejendommenes beliggenhed og kvalitetsniveau.

Anvendt regnskabspraksis

Reguleringer af investeringsejendommenes værdi indregnes netto under posten "værdiregulering af investeringsejendomme" i resultatopgørelsen.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter alene likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udskudte skatteaktiver og – forpligtelser

Selskabet er pr. 1.1.2014 overgået til beskatning efter Selskabsskattelovens § 3 A, hvorefter selskabets skattepligtige indkomst medregnes hos ejerne, hvorfor der ikke indregnes aktuel eller udskudt skat opstået efter 1.1.2014.

Udskudt skat pr 31.12.2013 er indregnet i balancen efter gældsmetoden. Udskudt skat opstået efter 1.1.2014 oplyses i en note.

Gældsforpligtelser

Anden gæld som omfatter deposita og andre skyldige omkostninger måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelse for 2015

Note	2015 t.kr.	2014 t.kr.	
	Lejeindtægter	118.172	114.041
	Udgifter vedrørende lejemål	(12.806)	(10.741)
1	Værdiregulering	<u>141.772</u>	<u>71.937</u>
	Ejendommens resultat	247.138	175.237
2	Administrationsomkostninger	<u>(3.208)</u>	<u>(2.802)</u>
	Resultat før finansielle poster mv.	243.930	172.435
	Finansielle indtægter	1	7
	Finansielle udgifter	<u>(35)</u>	<u>(1)</u>
	Resultat før skat	<u>243.896</u>	<u>172.441</u>
3	Skat af årets resultat	<u>2.436</u>	<u>-</u>
	Årets resultat	<u>246.332</u>	<u>172.441</u>
	Årets resultat på 246.332 t.kr. foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte	110.000	70.000
	Overført til næste år	<u>136.332</u>	<u>102.442</u>
	I alt	<u>246.332</u>	<u>172.442</u>

Balance pr. 31. december

Note		2015 t.kr.	2014 t.kr.
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
1	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendom	<u>2.138.719</u>	<u>1.996.937</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.138.719</u>	<u>1.996.937</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>3</u>	<u>-</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3</u>	<u>-</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.309</u>	<u>5.722</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.312</u>	<u>5.722</u>
	AKTIVER I ALT	<u>2.149.031</u>	<u>2.002.659</u>
	PASSIVER		
4	Egenkapital		
	Aktiekapital	110.000	110.000
	Overført overskud	1.858.817	1.722.485
	Foreslået udbytte	<u>110.000</u>	<u>70.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.078.817</u>	<u>1.902.485</u>
5	Udskudt skat	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
	Langfristet gældsforpligtelser	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	797	781
	Skyldig udbytte	-	26.000
	Selskabsskat	-	3.679
	Anden gæld	<u>21</u>	<u>318</u>
	Kortfristet gældsforpligtelser	<u>818</u>	<u>30.778</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.149.031</u>	<u>2.002.659</u>
6	Eventualforpligtelser		
7	Nærtstående parter og ejerforhold		

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsjendom		
Anskaffelsessum pr. 1. januar	1.879.241	1.879.241
Nyinvesteringer	10	-
Anskaffelsessum pr. 31. december	<u>1.879.251</u>	<u>1.879.241</u>
Opskrivninger		
Opskrivninger pr. 1. januar	117.696	45.759
Årets opskrivninger	141.772	71.937
Opskrivninger pr. 31. december	<u>259.468</u>	<u>117.696</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>2.138.719</u>	<u>1.996.937</u>
<p>Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,0 % pr. 31. december 2015 (5,25 % pr. 31. december 2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point, vil reducere dagsværdien med 102 mio. kr.</p>		
2 Administrationsomkostninger		
<p>Der har ikke været andre ansatte end direktionen og der er ikke udbetalt vederlag til direktionen og bestyrelsen</p>		
<p>I posten administrationsomkostninger indgår:</p>		
Administrationshonorar	(3.186)	(3.139)
Konsulent	(1)	(1)
Advokathonorar	-	386
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	(21)	(73)
Honorar for andre ydelser end revision	-	25
I alt	<u>(3.208)</u>	<u>(2.802)</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	<u>2.436</u>	<u>-</u>
Skat af årets resultat	<u>2.436</u>	<u>-</u>

Noter

	2015 t.kr.	2014 t.kr.
4 Egenkapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>
Selskabskapital pr. 31. december	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>
Aktiekapitalen består af 1.100.000 aktier á 100 kr.		
Overført overskud		
Overført overskud pr. 1. januar	1.722.485	1.620.043
Overført af årets resultat	<u>136.332</u>	<u>102.442</u>
Overført overskud pr. 31. december	<u>1.858.817</u>	<u>1.722.485</u>
Foreslået udbytte	<u>110.000</u>	<u>70.000</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>2.078.817</u>	<u>1.902.485</u>
5 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat 31. december	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
Udskudt skat 31. december	<u>69.396</u>	<u>69.396</u>
6 Eventualforpligtelser		
Fra og med 2014 er selskabet, under visse betingelser, ikke selskabsskattepligtig. Såfremt betingelserne for skattefritagelsen ikke er opfyldt påhviler udskudt skat på 47.016 t.kr.		
7 Nærtstående parter		
Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:		
Eneaktionær er Arbejdsmarkedets Tillægspension, Kongens Vænge 8, 3400 Hillerød		
Transaktioner med nærtstående parter:		
ATP Ejendomme A/S administrerer Ejendomsselskabet Vangede A/S.		