

Vestamagercentret A/S

Industriholmen 21, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 18 78 45 80

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.16

Kim Risvad
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 19

Selskabet

Vestamagercentret A/S
Industriholmen 21
2650 Hvidovre
Hjemsted: Hvidovre
CVR-nr.: 18 78 45 80

Bestyrelse

Robert Bruun
Kim Risvad, formand
Jørn Andersen

Direktion

Robert Bruun

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Vestamagercentret A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 17. juni 2016

Direktionen

Robert Bruun

Bestyrelsen

Robert Bruun

Kim Risvad
Formand

Jørn Andersen

Til kapitalejeren i Vestamagercentret A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Vestamagercentret A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab i regnskabsåret, der sluttede den 31.12 2015, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med et betydeligt beløb. Disse forhold medfører, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

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 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Møller Larsen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning og drift af den af selskabet ejede ejendom.

Going Concern

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et meget betydeligt tab på investerings ejendom og selskabets fortsatte drift er betinget af selskabet løbende får tilført den fornødne likvidite

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -30.250.946 mod DKK 133.189 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -25.605.971.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt

Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter	5.550.309	5.709.314
Andre eksterne omkostninger	-1.249.006	-1.292.855
Bruttofortjeneste	4.301.303	4.416.459
Resultat før af- og nedskrivninger	4.301.303	4.416.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-37.954.009	-4.266.842
Resultat af primær drift	-33.652.706	149.617
Andre finansielle indtægter	614.239	310.844
Andre finansielle omkostninger	-4.154.540	-3.076.272
Finansielle poster i alt	-3.540.301	-2.765.428
Resultat før skat	-37.193.007	-2.615.811
Skat af årets resultat	6.942.061	2.749.000
Årets resultat	-30.250.946	133.189
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-30.250.946	133.189
I alt	-30.250.946	133.189

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	0	110.000.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	0	110.000.000
	Anlægsaktiver i alt	0	110.000.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	107.347.908	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	11.824
	Andre tilgodehavender	2.689.394	532.337
	Tilgodehavender i alt	110.037.302	544.161
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.188.839	2.623.804
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	3.188.837	2.623.804
	Likvide beholdninger	1.579.521	414.031
	Omsætningsaktiver i alt	114.805.660	3.581.996
	Aktiver i alt	114.805.660	113.581.996

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-26.105.971	4.144.975
4	Egenkapital i alt	-25.605.971	4.644.975
	Hensættelser til udskudt skat	0	18.290.000
	Hensatte forpligtelser i alt	0	18.290.000
	Gæld til realkreditinstitutter	0	58.766.352
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	8.430.678
	Anden gæld	0	1.503.008
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	68.700.038
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	71.320.009	0
	Gæld til kreditinstitutter	16.571.905	3.141.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.451.549	38.109
	Selskabsskat	11.332.651	0
	Anden gæld	19.735.517	18.767.419
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	140.411.631	21.946.983
	Gældsforpligtelser i alt	140.411.631	90.647.021
	Passiver i alt	114.805.660	113.581.996
6	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendomsomkostninger, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelses-tidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Den på erhvervelses-tidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives lineært over 5 år på grundlag af en individuel vurdering af aktivets brugstid.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger mv. til, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et meget betydeligt tab på investerings ejendom og selskabets fortsatte drift er betinget af selskabet løbende får tilført den fornødne likviditet

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	35.105.303
Afgang i året	-35.105.303
Kostpris pr. 31.12.15	0
Opskrivninger pr. 31.12.14	74.894.697
Opskrivninger pr. 31.12.15	74.894.697
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	74.894.697
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	74.894.697
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	0	330.000
Afgang i året	0	-330.000
<hr/>		
Kostpris pr. 31.12.15	0	0
<hr/>		
Opskrivninger pr. 31.12.14	0	-330.000
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	330.000
<hr/>		
Opskrivninger pr. 31.12.15	0	0
<hr/>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0	0

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<hr/>		
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	4.011.786
Forslag til resultatdisponering	0	133.189
<hr/>		
Saldo pr. 31.12.14	500.000	4.144.975
<hr/>		
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	500.000	4.144.975
Forslag til resultatdisponering	0	-30.250.946
<hr/>		
Saldo pr. 31.12.15	500.000	-26.105.971

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	62.684.277	0	62.684.277	58.766.352
Kreditinstitutter i øvrigt	8.635.732	0	8.635.732	8.430.678
Anden gæld	0	0	0	1.503.008
I alt	71.320.009	0	71.320.009	68.700.038

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, disse er solgt og salgssummen på 106.940 kr. er deponeret i pengeinstitut og skal tjene til sikkerhed pantesikret gæld.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i likvid beholdning på 134 t.kr. samt værdipapirer på ca. 3,1mio. kr. samt udstedt pant i grunde og bygninger på 2,4 mio. kr.

Til sikkerhed for lånekreditorer er der udstedt ejerantebreve på henholdsvis 7 mio. kr. og 12 mio. kr. i ejendommen