

Værløse Bymidte A/S

Algade 2, 7900 Nykøbing

CVR-nr. 25 57 28 82

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2019.

Per Overgaard Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Værløse Bymidte A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing, den 25. februar 2019

Direktion

Per Overgaard Christensen

Bestyrelse

Hans Toftdahl Søndergaard
Formand

Palle August Christensen

Per Overgaard Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Værløse Bymidte A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Værløse Bymidte A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 4, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at der nu er indgået de endelige forlig, således selskabet kan afvikles, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Ledelsen redegør i samme note om usikkerhed vedrørende verserende retssager.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hurup, den 25. februar 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Jens Kristian Yde

statsautoriseret revisor
mne9515

Selskabsoplysninger

Selskabet	Værløse Bymidte A/S Algade 2 7900 Nykøbing
	CVR-nr.: 25 57 28 82
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Hans Toftdahl Søndergaard, Formand Palle August Christensen Per Overgaard Christensen
Direktion	Per Overgaard Christensen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Møllevænget 17 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i tidligere år bestået af at opføre investeringsejendom. Selskabet fremtid ligger udelukkende i en afvikling af sine forpligtelser.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har som nævnt haft adskillige verserende sager, der dog er ved at være afsluttede. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse sager ikke yderligere vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i årsregnskabet pr. 30. september 2018.

Der arbejdes fortsat på færdiggørelse af de adskillige juridiske tvister. Når disse tvister er afsluttet forventes selskabet likvideret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i forbindelse med opførelsen af investeringsejendom oplevet at byggeomkostningerne langt har oversteget det budgetterede, hvorefter samfundskrisen gjorde lejlighederne meget svære at sælge. Dette har resulteret i en væsentlig underbalance efter aktiverne er frasolgt. Selskabets formål er herefter at få løst de mange sager der verserer og efterfølgende få indgået aftaler omkring afvikling af gælden, således selskabet kan afvikles.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som utilfredsstillende, men forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ingen betydningsfulde begivenheder efter balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værløse Bymidte A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og realiserede krav på kauktionsforpligtigelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Andre eksterne omkostninger	-48.250	335.436
Driftsresultat	-48.250	335.436
2 Andre finansielle indtægter	7.510.776	0
Resultat før skat	7.462.526	335.436
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	7.462.526	335.436
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.462.526	335.436
Disponeret i alt	7.462.526	335.436

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	18.750	326.427
Tilgodehavender i alt	18.750	326.427
Omsætningsaktiver i alt	18.750	326.427
Aktiver i alt	18.750	326.427

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-78.901.811	-86.364.337
Egenkapital i alt	-78.401.811	-85.864.337
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	59.822.845	67.593.048
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.709.660	4.709.660
Langfristede gældsforpligtelser i alt	64.532.505	72.302.708
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	13.873.056	13.873.056
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.888.056	13.888.056
 Gældsforpligtelser i alt	78.420.561	86.190.764
 Passiver i alt	18.750	326.427

- 1 Usikkerhed om going concern
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	500.000	-86.699.773	-86.199.773
Årets overførte overskud eller underskud	0	335.436	335.436
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	-86.364.337	-85.864.337
Årets overførte overskud eller underskud	0	7.462.526	7.462.526
	500.000	-78.901.811	-78.401.811

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i forbindelse med opførelsen af investeringsejendom oplevet at byggeomkostningerne langt har oversteget det budgetterede, hvorefter samfundskrisen gjorde lejlighederne meget svære at sælge. Dette har resulteret i en væsentlig underbalance efter aktiverne er frasolgt. Selskabets formål er herefter at få løst de mange sager der verserer og efterfølgende få indgået aftaler omkring afvikling af gælden.

Selskabet har som nævnt, haft verserende sager med hovedentreprenøren af byggeriet. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af disse sager ikke yderligere vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30. september 2017, hvorefter selskabet skal afvikles.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Indtægt på auktionsforpligtigelse	7.510.776	0
	<u>7.510.776</u>	<u>0</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Tilgodehavender er deponeret.

4. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har været part i op til flere voldgifts- og retssager, men vurderer at disse er afsluttet ud fra de beløb der er indregnet i årsrapporten pr. 30/9 2018.

Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af ovennævnte sager ikke yderligere vil påvirke selskabets finansielle stilling ud over de forpligtelser, der er indregnet i balancen pr. 30. september 2018.