

---

# ***Ejendomsselskabet Vestbo A/S***

Sorøvej 26, 4291 Ruds Vedby

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 27 15 25 46

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /10 2016

Leif Bach Petersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Vestbo A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ruds Vedby, den 4. oktober 2016

## Direktion

Leif Bach Petersen

## Bestyrelse

Leif Bach Petersen

Hans Verner Jepsen

Lene Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestbo A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestbo A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 1, hvoraf fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte usikkerheder.

Som anført i årsrapportens note 2 er ejerforholdet til selskabets omsætningsejendom ikke formelt berigtiget. Vi har påset, at skødehaver/ankomsthaver har erklæret, at alle aktiver, rettigheder og forpligtelser vedrørende ejendommen retteligt tilhører Ejendomsselskabet Vestbo A/S.

Slagelse, den 4. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen  
statsautoriseret revisor

Jeanne Kubel  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Vestbo A/S  
Sorøvej 26  
4291 Ruds Vedby

Telefon: 58261333

Telefax: 58261363

CVR-nr.: 27 15 25 46

Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april

Regnskabsår: 12. regnskabsår

Hjemstedskommune: Sorø

**Hovedaktivitet**

Selskabet driver virksomhed med investeringer og udlejning af fast ejendom.

**Bestyrelse**

Leif Bach Petersen  
Hans Verner Jepsen  
Lene Petersen

**Direktion**

Leif Bach Petersen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Torvet 6, 3.  
4100 Ringsted

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>874</b>	<b>918</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-249	-185
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>625</b>	<b>733</b>
Finansielle omkostninger	3	-548	-561
<b>Resultat før skat</b>		<b>77</b>	<b>172</b>
Skat af årets resultat	4	-29	-39
<b>Årets resultat</b>		<b>48</b>	<b>133</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		48	133
		<b>48</b>	<b>133</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Investeringsejendomme		10.980	11.286
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.980</b>	<b>11.286</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.980</b>	<b>11.286</b>
Ejendomme til videresalg		1.548	1.505
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.548</b>	<b>1.505</b>
Andre tilgodehavender		95	42
Udskudt skatteaktiv	6	200	200
<b>Tilgodehavender</b>		<b>295</b>	<b>242</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>128</b>	<b>6</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.971</b>	<b>1.753</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.951</b>	<b>13.039</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.033	984
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>2.033</b>	<b>1.984</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.707	5.343
<b>Langfristet gæld</b>	<b>7</b>	<b>4.707</b>	<b>5.343</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	565	540
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.117	4.732
Selskabsskat		29	39
Anden gæld		500	401
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>6.211</b>	<b>5.712</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.918</b>	<b>11.055</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.951</b>	<b>13.039</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Usædvanlige forhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> TDKK	<u>Overført resultat</u> TDKK	<u>I alt</u> TDKK
Egenkapital 1. maj	1.000	985	1.985
Årets resultat	0	48	48
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>1.000</b>	<b>1.033</b>	<b>2.033</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsregnskabet til en skønnet dagsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det fremtidige afkastkrav. Ejendommens fremtidige afkast er skønnet på baggrund af egne erfaringstal. Der er usikkerhed forbundet med det anvendte afkastkrav, og da denne faktor har stor betydning for værdien af selskabets investeringsejendomme, er der som følge heraf - usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af investeringsejendomme. Det er dog ledelsens vurdering, at de anvendte skøn i forbindelse med værdiansættelsen er rimelige og forsvarlige.

## 2 Usædvanlige forhold

Selskabet har ikke været i stand til at få berigtiget ejerforhold til selskabets omsætningsejendom, der i årsrapporten er indregnet som varebeholdning. Der er indhentet skriftlig bekræftelse fra skødehavere på, at ejendommen retteligt tilhører selskabet, og at selskabet retteligt skal indregne alle aktiver, rettigheder og forpligtelser i selskabets årsrapport.

## 3 Finansielle omkostninger

	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	321	309
Andre finansielle omkostninger	227	252
	<b>548</b>	<b>561</b>

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	29	39
	<b>29</b>	<b>39</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt TDKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	-666	-631
Varebeholdninger	341	331
Låneomkostninger	-11	-11
Langfristet gæld	-40	-53
Overført til udskudt skatteaktiv	376	364
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	376	364
Nedskrivning til vurderet værdi	-176	-164
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>200</u>	<u>200</u>

## 7 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 TDKK	2014/15 TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.734	3.246
Mellem 1 og 5 år	1.973	2.097
Langfristet del	4.707	5.343
Inden for 1 år	565	540
	<u>5.272</u>	<u>5.883</u>

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	TDKK	TDKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.980	11.286
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 370, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	7.277	7.475
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.747, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af	9.204	9.464

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Øvrige nærtstående parter

Bach Petersen Holding ApS

Ultimativt moderselskab

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Bach Petersen Holding ApS, Sorøvej 26, 4291 Ruds Vedby

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestbo A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 Bach Petersen Holding ApS og tilhørende dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. april 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Regnskabspraksis

## **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 40 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

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

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## Regnskabspraksis

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.