

Ejendomsaktieselskabet Vægten

Nikolaj Plads 26,3
1067 København K
CVR-nr. 27966241

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2017

Dirigent

Navn: Carsten Kirstein

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Vægten
Nikolaj Plads 26,3
1067 København K

CVR-nr.: 27966241
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Lasse Hermann Hansen, Formand
Leni Judy Helen Hansen
Carsten Kirstein

Direktion

Carsten Kirstein

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsaktieselskabet Vægten.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.05.2017

Direktion

Carsten Kirstein

Bestyrelse

Lasse Hermann Hansen
Formand

Leni Judy Helen Hansen

Carsten Kirstein

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Vægten

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vægten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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 uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 11.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Eigil Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære aktivitet består i erhvervelse, salg og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 261 t.kr. mod sidste år (294) t.kr. Selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en aktivmasse på 49.232 t.kr. og en egenkapital på 22.277 t.kr.

Væsentlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis. Nærmere beskrivelse heraf fremgår under "Anvendt regnskabspraksis". Årets resultat er i 2015 reduceret med 1.505 t.kr. og egenkapitalen primo 2015 er reduceret med 1.950 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.338.602	1.256
Personaleomkostninger	1	(519.250)	(228)
Af- og nedskrivninger		<u>(416.494)</u>	<u>(415)</u>
Driftsresultat		1.402.858	613
Andre finansielle indtægter		53.994	82
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.143.028)</u>	<u>(1.119)</u>
Resultat før skat		313.824	(424)
Skat af årets resultat	2	<u>(52.642)</u>	<u>130</u>
Årets resultat		<u>261.182</u>	<u>(294)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		220.000	101
Overført resultat		<u>41.182</u>	<u>(395)</u>
		<u>261.182</u>	<u>(294)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		25.236.882	25.571
Materielle anlægsaktiver	3	25.236.882	25.571
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.024.740	1.971
Andre tilgodehavender		1.243.234	1.111
Finansielle anlægsaktiver		3.267.974	3.082
Anlægsaktiver		28.504.856	28.653
Fremstillede varer og handelsvarer		17.548.164	20.134
Varebeholdninger	4	17.548.164	20.134
Andre tilgodehavender		49.828	190
Periodeafgrænsningsposter		39.871	35
Tilgodehavender		89.699	225
Likvide beholdninger		3.089.668	1.079
Omsætningsaktiver		20.727.531	21.438
Aktiver		49.232.387	50.091

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		17.057.427	17.016
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>220.000</u>	<u>101</u>
Egenkapital		<u>22.277.427</u>	<u>22.117</u>
Udskudt skat	5	89.026	36
Andre hensatte forpligtelser		<u>1.662.168</u>	<u>1.434</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.751.194</u>	<u>1.470</u>
Gæld til realkreditinstitutter		23.999.954	24.970
Anden gæld		<u>908.019</u>	<u>931</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>24.907.973</u>	<u>25.901</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		222.958	267
Anden gæld		<u>72.835</u>	<u>336</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>295.793</u>	<u>603</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.203.766</u>	<u>26.504</u>
Passiver		<u>49.232.387</u>	<u>50.091</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	20.471.355	101.200	25.572.555
Ændring i regnskabspraksis	0	(3.455.110)	0	(3.455.110)
Korrigeret egenkapital primo	5.000.000	17.016.245	101.200	22.117.445
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(101.200)	(101.200)
Årets resultat	0	41.182	220.000	261.182
Egenkapital ultimo	5.000.000	17.057.427	220.000	22.277.427

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	519.250	228
	519.250	228

Antal ansatte pr. balancedagen	2
--------------------------------	----------

	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	52.642	(138)
Effekt af ændrede skattesatser	0	8
	52.642	(130)

	Grunde og bygninger
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	27.954.858
Tilgange	83.004
Kostpris ultimo	28.037.862
Af- og nedskrivninger primo	(2.384.486)
Årets afskrivninger	(416.494)
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.800.980)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.236.882

4. Varebeholdninger

Varebeholdninger består af restlejligheder til videresalg.

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(616.216)	(524)
Varebeholdninger	1.639.689	1.796
Hensatte forpligtelser	(97.462)	(58)
Gældsforpligtelser	(80.880)	(22)
Fremførbare skattemæssige underskud	(756.105)	(1.156)
	89.026	36

	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	23.999.954
Anden gæld	908.019
	24.907.973

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant på 25.237 t.kr. i selskabets ejendomme under materielle anlægsaktiver og varelager. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.2016 25.237 t.kr. og 17.458 t.kr.

Der er givet ejerpantebrev overfor til ejendommenes tilknyttede ejerforeninger på nom. 256 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Foruden nedenstående ændringer i anvendt regnskabspraksis er årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme indregnes og måles til kostpris under materielle anlægsaktiver med fradrag for af- og nedskrivninger.

Tidligere blev investeringsejendomme indregnet og målt til dagsværdi. Praksisændringen sker, idet ledelsen vurderer, at det er mere retvisende at indregne investeringsejendomme til kostpris. Som følge af at årsregnskabsloven ikke længere tillader, at tilhørende gæld måles til dagsværdi, og der således vil opstå et mismatch mellem indregnet ejendom og tilhørende gæld.

Prioritetsgælden indregnes til restgæld. Selskabet har i 2016 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af prioritetsgæld tilknyttet investeringsejendomme. Prioritetsgælden har tidligere været indregnet til dagsværdi. Ændringen sker som følge af den nye årsregnskabslov. Den indregnede dagsværdi pr. 31.12.2015 anvendes som ny kostpris. Forskellen mellem lånets restgæld og dagsværdi indregnes i år, som følge af beløbets størrelse. Der sker således ikke ændring i sammenligningstallene.

Praksisændringen har reduceret årets resultat i 2015 med 1.505 t.kr., aktiverne er reduceret med 4.430 t.kr., det udskudte skattepassiv reduceres med 975 t.kr. Gældsforpligtelser opvirkes ikke af ændringen og egenkapitalen primo 2015 reduceres med 1.950 t.kr.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning (lejeindtægter), andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejerlejligheder til videresalg og måles til kostpris, eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Som følge af ejerlejlighedernes status som salgsbeholdning foretages der ikke driftsøkonomiske afskrivninger herpå.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse og hensættelser til boligreguleringslovens §18 og § 18b.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens boligreguleringslovens forskrifter.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.