

Ejendomsaktieselskabet Vægten

Nikolaj Plads 26
1067 København K
CVR-nr. 27966241

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.05.2019

Dirigent

Navn: Carsten Kirstein

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsaktieselskabet Vægten
Nikolaj Plads 26
1067 København K

CVR-nr.: 27966241
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28.05.2019

Direktion

Carsten Kirstein

Bestyrelse

Lasse Hermann Hansen
Formand

Leni Judy Helen Hansen

Carsten Kirstein

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Vægten

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Vægten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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 28.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Eigil Hansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9384

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 underskud på 3 t.kr. mod sidste års et underskud på 659 t.kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en aktivmasse på 48.485 t.kr. og en egenkapital på 21.175 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.960.986	1.204
Personaleomkostninger	2	(814.121)	(993)
Af- og nedskrivninger		<u>(479.748)</u>	<u>(455)</u>
Driftsresultat		667.117	(244)
Andre finansielle indtægter		73.139	167
Andre finansielle omkostninger		<u>(724.952)</u>	<u>(757)</u>
Resultat før skat		15.304	(834)
Skat af årets resultat	3	<u>(18.210)</u>	<u>175</u>
Årets resultat		<u>(2.906)</u>	<u>(659)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		108.000	220
Overført resultat		<u>(110.906)</u>	<u>(879)</u>
		<u>(2.906)</u>	<u>(659)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		26.336.698	26.630
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		285.311	318
Materielle anlægsaktiver	4	26.622.009	26.948
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.252.540	2.179
Andre tilgodehavender		1.095.216	1.203
Finansielle anlægsaktiver		3.347.756	3.382
Anlægsaktiver		29.969.765	30.330
Fremstillede varer og handelsvarer		15.610.384	16.242
Varebeholdninger		15.610.384	16.242
Udskudt skat	5	68.102	86
Andre tilgodehavender		5.613	9
Periodeafgrænsningsposter		36.801	37
Tilgodehavender		110.516	132
Likvide beholdninger		2.794.731	2.199
Omsætningsaktiver		18.515.631	18.573
Aktiver		48.485.396	48.903

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		16.067.086	16.178
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>108.000</u>	<u>220</u>
Egenkapital		<u>21.175.086</u>	<u>21.398</u>
Andre hensatte forpligtelser		<u>1.494.656</u>	<u>1.876</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.494.656</u>	<u>1.876</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.347.539	24.084
Anden gæld		<u>1.048.538</u>	<u>1.038</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>25.396.077</u>	<u>25.122</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	12.831	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser		218.691	204
Anden gæld		<u>188.055</u>	<u>274</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>419.577</u>	<u>507</u>
Gældsforpligtelser		<u>25.815.654</u>	<u>25.629</u>
Passiver		<u>48.485.396</u>	<u>48.903</u>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	5.000.000	16.177.992	220.000	21.397.992
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(220.000)	(220.000)
Årets resultat	0	(110.906)	108.000	(2.906)
Egenkapital ultimo	5.000.000	16.067.086	108.000	21.175.086

Noter

1. Begivenheder efter balancedagen

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

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	814.121	993
	814.121	993
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	18.210	(175)
	18.210	(175)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	29.858.166	346.280
Tilgange	152.917	0
Kostpris ultimo	30.011.083	346.280
Af- og nedskrivninger primo	(3.227.893)	(27.713)
Årets afskrivninger	(446.492)	(33.256)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.674.385)	(60.969)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	26.336.698	285.311

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	790.305	697
Varebeholdninger	(1.420.214)	(1.562)
Hensatte forpligtelser	65.093	129
Gældsforpligtelser	56.162	83
Fremførbare skattemæssige underskud	576.756	739
	68.102	86

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	12.831	29	24.347.539	15.099.193
Anden gæld	0	0	1.048.538	1.048.538
	12.831	29	25.396.077	16.147.731

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant på 40.454 t.kr. i selskabets ejendomme under materielle anlægsaktiver og varelager. Den regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31.12.2018 26.337 t.kr. og 15.610 t.kr.

Der er givet ejerpantebrev overfor til ejendommenes tilknyttede ejerforeninger på nom. 163 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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
Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	5 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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 nominal værdi.