

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

Telefon 36 10 20 30  
Telefax 36 10 20 40  
www.deloitte.dk

## **Ejendomsaktieselskabet Vægten**

**CVR-nr. 27966241**

**Nikolaj Plads 26, 3.**

**1067 København K**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Carsten Kirstein

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsaktieselskabet Vægten  
Nikolaj Plads 26, 3.  
1067 København K

CVR-nr.: 27966241  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33122233

### **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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.04.2016

## 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 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

## 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 26.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Eigil Hansen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **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 1.212 t.kr. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en aktivmasse på 54.124 t.kr. og en egenkapital på 25.573 t.kr.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis på s. 6 og 7. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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 og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### 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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra ejendommen.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for ejendommen på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonteringsfaktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### Indestående i Grundejerne Investeringsfond

Indestående i Grundejerne Investeringsfond består af indskud i henhold til boligreguleringsloven § 18 b. Beløbene er bundet til vedligeholdelsesformål.

### 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.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til indvendig vedligeholdelse og hensættelser i henhold til boligreguleringsloven § 18 og § 18B.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles efter lejelovens og 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 efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris vedrører beholdningen af restlejligheder, som i regnskabet er præsenteret under varebeholdninger.

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.257.662</b>	<b>1.046</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.514.688	670
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(101.444)	132
Personaleomkostninger	2	<u>(228.050)</u>	<u>(217)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.442.856</b>	<b>1.631</b>
Andre finansielle indtægter		81.763	25
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.018.783)</u>	<u>(1.123)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.505.836</b>	<b>533</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(294.208)</u>	<u>(103)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.211.628</u></b>	<b><u>430</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	98
Overført resultat		<u>1.110.428</u>	<u>332</u>
		<b><u>1.211.628</u></b>	<b><u>430</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		30.000.000	27.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>30.000.000</u></b>	<b><u>27.000</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.971.006	0
Andre tilgodehavender		1.114.753	1.359
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>3.085.759</u></b>	<b><u>1.359</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>33.085.759</u></b>	<b><u>28.359</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		20.134.925	20.959
<b>Varebeholdninger</b>	6	<b><u>20.134.925</u></b>	<b><u>20.959</u></b>
Andre tilgodehavender		188.369	40
Periodeafgrænsningsposter		35.231	35
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>223.600</u></b>	<b><u>75</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.079.860</u></b>	<b><u>4.216</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>21.438.385</u></b>	<b><u>25.250</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>54.524.144</u></b>	<b><u>53.609</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	5.000.000	5.000
Overført overskud eller underskud		20.471.355	19.361
Forslag til udbytte for regnskabsåret		101.200	98
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.572.555</u></b>	<b><u>24.459</u></b>
Udskudt skat	8	1.010.902	717
Andre hensatte forpligtelser		1.434.216	1.626
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.445.118</u></b>	<b><u>2.343</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.969.568	24.895
Anden gæld		930.607	897
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>25.900.175</u></b>	<b><u>25.792</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		267.814	315
Anden gæld		338.212	692
Periodeafgrænsningsposter		270	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>606.296</u></b>	<b><u>1.015</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.506.471</u></b>	<b><u>26.807</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>54.524.144</u></b>	<b><u>53.609</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	5.000.000	19.360.927	98.400	24.459.327
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(98.400)	(98.400)
Årets resultat	0	1.110.428	101.200	1.211.628
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>20.471.355</b>	<b>101.200</b>	<b>25.572.555</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af vanskelige markedsvilkår for ejendomsmarkedet er der væsentlig usikkerhed ved måling af virksomhedens investeringsejendom, der i regnskabet er målt til 30 mio. kr. Ledelsen har gennemført nedskrivningstest og beregnet genindvendingsværdien via DCF-modellen. Der er usikkerhed knyttet til de forudsætninger, der ligger til grund for målingen, men det er sammenfattende ledelsens vurdering, at målingen er baseret på forudsætninger som anses for forsvarlige og realistiske.

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	228.050	217
	<b>228.050</b>	<b>217</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	286.607	133
Effekt af ændrede skattesatser	7.601	(30)
	<b>294.208</b>	<b>103</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		26.469.546
Tilgange		1.485.312
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>27.954.858</b>
Dagsværdireguleringer primo		530.454
Årets dagsværdireguleringer		1.514.688
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>2.045.142</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>30.000.000</b>

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Diskonteringsfaktor for selskabets ejendom udgør 5,00 % pr. 31.12.2015. En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 4,4 mio. kr.

## Noter

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor eksklusiv forventet inflation.

Herudover er anvendt følgende væsentlig forudsætning ved dagsværdimålingen:

- For boligejendommen beliggende Jensløv Tværvvej 7, 2920 Charlottenlund er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent forbliver uændret.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet selskabets ejendom er beliggende i et område med begrænset salg af investeringsejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 1.515 t.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## 5. Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af indestående i Grundejernes Investeringsfond jævnfør boligreguleringslovens 18B.

## 6. Varebeholdninger

Varebeholdninger består af restlejligheder til videresalg.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	5.000	1.000,00	5.000.000
	<b>5.000</b>		<b>5.000.000</b>

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

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>8. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	12.998	114
Varebeholdninger	1.787.931	1.812
Hensatte forpligtelser	(58.497)	17
Gældsforpligtelser	(22.196)	58
Fremførbare skattemæssige underskud	(717.334)	(1.284)
	<b>1.002.902</b>	<b>717</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	24.969.568	25.235.759
Anden gæld	0	0	930.607	930.607
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.900.175</b>	<b>26.166.366</b>

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme samt ejendomme indregnet som varebeholdning.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.000 t.kr og 20.135 t.kr.

## 11. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Lasse Hermann Hansen, Dyrehaven 41, 4760 Vordingborg.