

Ejendomsselskabet Vasevej ApS

CVR-nr. 28691319

Tuborgvej 5

2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2016

Dirigent

Navn: Niels Erik Preisler

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Vasevej ApS
Tuborgvej 5
2900 Hellerup

CVR-nr.: 28691319
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Niels Erik Preisler

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Vasevej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20.05.2016

Direktion

Niels Erik Preisler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vasevej ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vasevej ApS 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers 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 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 20.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tim Kjær-Hansen
statsautoriseret revisor

René Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet vedrører investering i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 udgør et overskud på 1.917 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsen foretages på baggrund af ejendommens nettolejeindtægter kapitaliseret med et individuelt fastsat forrentningskrav afhængig af ejendommens beliggenhed og stand. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed.

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 med tillæg 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med lejeperiodens forløb.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg eller udlejning.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Dagsværdien skønnes med udgangspunkt i nettolejemodellen, dvs. ud fra en nettoleje baseret på et normalt år og et estimeret forrentningskrav. Opgørelsen er efter sin natur behæftet med usikkerhed. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld der måles til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen, måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgælden til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.818.833	2.828
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	400
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(227.475)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		2.691.358	3.228
Andre finansielle indtægter	1	221.718	87
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(419.773)</u>	<u>(392)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.493.303	2.923
Skat af ordinært resultat	3	<u>(576.262)</u>	<u>(687)</u>
Årets resultat		<u>1.917.041</u>	<u>2.236</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		<u>(1.082.959)</u>	<u>2.236</u>
		<u>1.917.041</u>	<u>2.236</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		55.900.000	55.800
Materielle anlægsaktiver	4	<u>55.900.000</u>	<u>55.800</u>
 Anlægsaktiver		 <u>55.900.000</u>	 <u>55.800</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.205	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.320.933	1.977
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Tilgodehavender		<u>3.332.138</u>	<u>1.981</u>
 Likvide beholdninger		 <u>111.571</u>	 <u>34</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>3.443.709</u>	 <u>2.015</u>
 Aktiver		 <u>59.343.709</u>	 <u>57.815</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		19.067.458	20.150
Forslag til udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital		<u>22.192.458</u>	<u>20.275</u>
Udskudt skat		5.909.000	5.766
Hensatte forpligtelser		<u>5.909.000</u>	<u>5.766</u>
Gæld til realkreditinstitutter		28.426.269	28.921
Anden gæld		1.025.000	1.025
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>29.451.269</u>	<u>29.946</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	722.297	718
Skyldig selskabsskat		433.262	428
Anden gæld		635.423	682
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.790.982</u>	<u>1.828</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.242.251</u>	<u>31.774</u>
Passiver		<u>59.343.709</u>	<u>57.815</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	20.150.417	0	20.275.417
Årets resultat	0	(1.082.959)	3.000.000	1.917.041
Egenkapital ultimo	125.000	19.067.458	3.000.000	22.192.458

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	221.718	87
	221.718	87
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	419.773	392
	419.773	392
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	433.262	428
Ændring af udskudt skat	143.000	259
	576.262	687
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings-
Kostpris primo		ejendomme
Kostpris ultimo		kr.
		<u>38.033.978</u>
Dagsværdireguleringer primo		17.766.022
Årets dagsværdireguleringer		100.000
Dagsværdireguleringer ultimo		17.866.022
Regnskabsmæssig værdi ultimo		55.900.000

Ved dagsværdiansættelsen er anvendt et skønnet forrentningskrav på 5,25 %, der er uændret ift. sidste år. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 % vil medføre en negativ ændring af ejendommens dagsværdi på 2.662 t.kr.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	718	722.297	28.426.269	22.532.075
Anden gæld	0	0	1.025.000	0
	718	722.297	29.451.269	22.532.075

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med DPI Ejendomme ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi på 55.900 t.kr.