

Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S
CVR-nr. 28715471
Vesterlundvej 14
2730 Herlev

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Eva Fischer Hansen

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 Vesterlundvej A/S
Vesterlundvej 14
2730 Herlev

CVR-nr.: 28715471

Stiftet: 18.05.2005

Hjemsted: Herlev

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jens Peter Fischer Hansen, formand

Ane Fischer Rasmussen

Carl Christian Fischer Trollo

Eva Fischer Hansen

Direktion

Ane Fischer Rasmussen

Revisore

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Havneholmen 29

1561 København V

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S.

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.

Herlev, den 31.05.2016

Direktion

Ane Fischer Rasmussen

Bestyrelse

Jens Peter Fischer Hansen
formand

Ane Fischer Rasmussen

Carl Christian Fischer Trollo

Eva Fischer Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterlundvej A/S 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er 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 udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Frommelt
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

BDO

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Henrik Brünings
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 20222670

Steen K. Andersen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i erhvervelse og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer to investeringsejendomme, der alle er fuldt udlejet pr. 31. december 2015 til Brunata A/S.

I lighed med tidligere år har selskabet udlånt sin overskydende likviditet til Brunata A/S og pr. 31. december 2015 udgør tilgodehavendet 26.809 t.kr.

Årets resultat efter skat udgør et overskud på 6.267 t.kr. mod et overskud i 2014 på 2.897 t.kr. Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætning udgøres af lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejekontrakter. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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 omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og ejendomsdrift mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra andre tilgodehavender, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse og anden gæld, nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dette betyder, at forskellen mellem den nominelle værdi af gælden (restpantebrevsgælden) på balancedagen og dagsværdien af gælden på balancedagen indregnes i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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>
Nettoomsætning		4.268.452	4.208
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.000.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(29.399)	(98)
Andre eksterne omkostninger		<u>(125.550)</u>	<u>(185)</u>
Driftsresultat		8.113.503	3.925
Andre finansielle indtægter	1	1.146.444	1.518
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.157.258)</u>	<u>(1.661)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		8.102.689	3.782
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.836.141)</u>	<u>(885)</u>
Årets resultat		<u>6.266.548</u>	<u>2.897</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	2.000
Overført resultat		<u>6.266.548</u>	<u>897</u>
		<u>6.266.548</u>	<u>2.897</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		66.000.000	62.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>66.000.000</u>	<u>62.000</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Andre tilgodehavender		24.808.992	23.813
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>24.808.992</u>	<u>23.813</u>
Anlægsaktiver		<u>90.808.992</u>	<u>85.813</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.341.186	0
Andre tilgodehavender	6	2.000.000	2.000
Tilgodehavende selskabsskat		0	78
Tilgodehavender		<u>3.341.186</u>	<u>2.078</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.350.701	1.440
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.350.701</u>	<u>1.440</u>
Likvide beholdninger		<u>385.591</u>	<u>418</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.077.478</u>	<u>3.936</u>
Aktiver		<u>95.886.470</u>	<u>89.749</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	7	625.000	625
Overført overskud eller underskud		<u>38.294.010</u>	<u>32.027</u>
Egenkapital		<u>38.919.010</u>	<u>32.652</u>
Udskudt skat	8	<u>8.288.200</u>	<u>7.017</u>
Hensatte forpligtelser		<u>8.288.200</u>	<u>7.017</u>
Gæld til realkreditinstitutter		40.806.309	43.338
Deposita		<u>2.145.900</u>	<u>2.085</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>42.952.209</u>	<u>45.423</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	2.546.266	2.499
Bankgæld		598.899	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.864.559	1.823
Skyldig selskabsskat		95.779	0
Anden gæld		<u>621.548</u>	<u>335</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.727.051</u>	<u>4.657</u>
Gældsforpligtelser		<u>48.679.260</u>	<u>50.080</u>
Passiver		<u>95.886.470</u>	<u>89.749</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	625.000	32.027.462	32.652.462
Årets resultat	0	6.266.548	6.266.548
Egenkapital ultimo	625.000	38.294.010	38.919.010

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	1.071.387	1.349
Dagsværdireguleringer	65.333	163
Øvrige finansielle indtægter	9.724	6
	1.146.444	1.518
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	993.200	1.651
Dagsværdireguleringer	154.198	0
Øvrige finansielle omkostninger	9.860	10
	1.157.258	1.661
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	561.779	423
Ændring af udskudt skat	1.271.528	447
Regulering vedrørende tidligere år	2.834	15
	1.836.141	885
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.850.647
Kostpris ultimo		49.850.647
Opskrivninger primo		12.149.353
Årets opskrivninger		4.000.000
Opskrivninger ultimo		16.149.353
Regnskabsmæssig værdi ultimo		66.000.000

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
5. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	334.841	23.813.114
Tilgange	0	995.878
Kostpris ultimo	334.841	24.808.992
Nedskrivninger primo	(334.841)	0
Nedskrivninger ultimo	(334.841)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	24.808.992

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Associerede virksomheder:			
Zepiko Development	Grækenland	S.A.	50,00

	2015 kr.	2014 t.kr.
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	2.000.000	2.000
	2.000.000	2.000

Øvrige tilgodehavender vedrører andelen af tilgodehavendet fra Brunata A/S, som forventes indfriet i regnskabsåret 2016.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	625	1.000,00	625.000
	625		625.000

Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen de seneste 5 regnskabsår.

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
8. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	8.341.334	7.075
Gældsforpligtelser	<u>(53.134)</u>	<u>(58)</u>
	<u>8.288.200</u>	<u>7.017</u>

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
9. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	2.499	2.546.266	40.806.309	30.379.305
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.145.900</u>	<u>0</u>
	<u>2.499</u>	<u>2.546.266</u>	<u>42.952.209</u>	<u>30.379.305</u>

10. Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser vedrørende udlån

Selskabet har afgivet erklæring om, at selskabets bankforbindelse går forud for udlåner såfremt låntager ikke har tilstrækkelig likviditet til at indfri gælden. Brunata A/S' afdrag til selskabet kan dermed udskydes.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 66.000 t.kr. (år 2014: 62.000 t.kr.).

12. Ejerforhold

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

Klavs FH Holding ApS, Humlebæk
EFH Holding ApS, Rungsted Kyst
JPFH Holding ApS, Rungsted Kyst
CCFT Holding ApS, Rungsted Kyst
AFR Real Estate Holding ApS, Humlebæk