

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

Revisorhuset
Bagsværdvej 82
2800 Kgs. Lyngby
www.badstedrevision.dk
Info@badstedrevision.dk

Telefon 70 27 03 18
Cvr. nr. 10 83 85 76
S10 - Kundenr. 8180

Ejendommene Virum Auto ApS

(CVR nr. 28 97 60 70)

Virumvej 96
2830 Virum

Årsrapport 1. januar - 31. december 2016

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Virum, den 3. maj 2017

Dirigent: Jan Caspersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsens årsberetning og påtegning	1-2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-5
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse for året 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12-13
Noter til årsregnskabet	14-17

LEDELSENS ÅRSBERETNING OG PÅTEGNING

SELSKABETS HOVEDAKTIVITETER:

Selskabets aktivitet består i at eje, udeje og admionistration af ejendomme.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD:

Selskabets årsrapport, der omfatter resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2016 og balance pr. 31. december 2016 med tilhørende noter, udviser et overskud på kr. 2.004.675 og balancen en egenkapital på kr. 28.526.986.

Ledelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

LEDELSENS ÅRSBERETNING - fortsat

LEDELSESPÅTEGNING:

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendommene Virum Auto ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, danske regnskabsstandarder og selskabets vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Endvidere anser vi årsberetningen for retvisende.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 27. april 2017

I DIREKTIONEN:

Yohi Manor

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til anpartshaveren i Ejendommene Virm Auto ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommene Virm Auto ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 til 7, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Kongens Lyngby, den 27. april 2017

BADSTED • REVISION ApS

RÅDGIVENDE GODKENDTE REVISORER

cvr. nr. 10 83 85 76

Palle Corell Badsted
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Årsrapporten for Ejendommene Virm Auto ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i klasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C. Alle beløb er i danske kroner.

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste regnskabsår.

Ved aflæggelse af årsrapporten er anvendt følgende regnskabspraksis.

Generelle forhold

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede pr. 31. december 2016 (balancedagen).

Bruttofortjeneste

I henhold til årsregnskabslovens § 32 vises bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning opgøres efter faktureringskriteriet, hvorved indtægter indregnes når arbejdsydelse, handelsvarer mv. er juridisk leveret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpemidler, andre eksterne omkostninger samt personaleomkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Der foretages fuld periodisering mellem indtægter og omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - RESULTATOPGØRELSE

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Skat af ekstraordinære indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen under posten "skat af ekstraordinære poster".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

GENERELLE FORHOLD:

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

INVESTERINGSEJENDOMME:

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret indtjeningsmodel, hvor den fremtidige indtjening ved ejerskab tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som andre anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi".

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT:

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med andre selskaber i koncernen. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for skattekrav under sambeskatningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat indregnes i årsrapporten med 22 %. Udskudte skatteaktiver måles dog maksimalt til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres (netto realisationsværdi).

Selskabsskat indregnes med 22 % af den skattepligtige indkomst. Selskabsskatten indregnes i resultatopgørelsen og hensættes som gældsforpligtelse i balancen. Skattetillæg som følge af senere betaling af selskabsskatten indregnes som finansiel omkostning det år, kreditten vedrører.

GÆLDSFORPLIGTELSE:

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme optages til dagsværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - BALANCE

OMREGNING AF FREMMED VALUTA:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansiell post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> T.DKK
BRUTTOFORTJENESTE:	1	1.908.529	1.543
Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi		802.744	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		-30.039	-67
Finansielle omkostninger		-255	0
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT:		2.680.979	1.476
Skat af ordinært resultat	2	-676.304	-336
ORDINÆRT RESULTAT EFTER SKAT:		2.004.675	1.140
ÅRETS RESULTAT:		2.004.675	1.140
DER DISPONERES SÅLEDES:			
Overførsel til næste år		2.004.675	1.140
		2.004.675	1.140

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> T.DKK
AKTIVER:			
Grunde og bygninger	3	31.844.046	23.860
Materielle anlægsaktiver		31.844.046	23.860
ANLÆGSAKTIVER I ALT:		31.844.046	23.860
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.647	4
Andre tilgodehavender		0	28
Tilgodehavender		4.647	32
Likvide beholdninger		608.126	224
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT:		612.773	256
AKTIVER I ALT:		32.456.819	24.116

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> T.DKK
PASSIVER:			
Anpartskapital		200.000	125
Overkurs ved emission		6.470.959	0
Reserve for opskrivning		0	393
Overført overskud		21.856.027	19.458
EGENKAPITAL:	4	<u>28.526.986</u>	<u>19.976</u>
Hensættelser til udskudt skat		2.422.572	1.423
HENSATTE FORPLIGTELSER:		<u>2.422.572</u>	<u>1.423</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.750	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		211.555	1.574
Selskabsskat		228.756	181
Anden gæld		1.028.200	942
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.507.261</u>	<u>2.717</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT:		<u>1.507.261</u>	<u>2.717</u>
PASSIVER I ALT:		<u>32.456.819</u>	<u>24.116</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser mv.	6		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	T.DKK
1 Bruttofortjeneste		
Ledelsen har besluttet, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32, at vise bruttofortjeneste i stedet for nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.		
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat		
Skat af årets ordinære resultat	228.756	181
Ændring i udskudt skat	447.548	155
	<u>676.304</u>	<u>336</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	T.DKK
3 Materielle anlægsaktiver - grunde og bygninger		
<u>Kostpris</u>		
Saldo pr. 1. januar 2016	31.045.526	30.954
Årets tilgang ved køb/kapitalforhøjelse	7.181.493	92
Saldo pr. 31. december 2016	38.227.019	31.046
 <u>Opskrivninger</u>		
Årets opskrivning	802.744	0
	802.744	0
 <u>Af- og nedskrivninger</u>		
Saldo pr. 1. januar 2016	7.185.717	7.186
Saldo pr. 31. december 2016	7.185.717	7.186
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016	31.844.046	23.860

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens forventede fremtidige pengestrømme, der er tilbagediskonteret med en tilbagediskonteringsfaktor. Tilbagediskonteringsfaktoren udgør investeringens forventede afkast og fastsættes ud fra ejendommens beliggenhed, stand samt andre faktorer. Der er anvendt følgende tilbagediskonteringsfaktor (afkastkrav) ved værdiansættelsen:

Ejendom	afkastkrav
Virumvej 96	6,5%
Virumgårdsvej 4-10	6,5%

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	T.DKK
4 Egenkapital		
Anpartskapital		
Saldo pr. 1. januar 2016	125.000	125
Anpartskapital, forhøjelse	75.000	0
	<u>200.000</u>	<u>125</u>
Overkurs ved emission		
Årets regulering, ved kapitalforhøjelse	6.470.959	0
	<u>6.470.959</u>	<u>0</u>
Reserve for opskrivning		
Saldo pr. 1. januar 2016	393.129	393
Årets regulering, overført til overført resultat	-393.129	0
	<u>0</u>	<u>393</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar 2016	19.458.223	18.318
Regulering, overført fra opskrivningshenlæggelse	393.129	0
Overført af årets resultat	2.004.675	1.140
	<u>21.856.027</u>	<u>19.458</u>
	<u>28.526.986</u>	<u>19.976</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er der tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 10.200.000 med sikkerhed i matr.nr. 8 IR 1 Virum By m.fl. og matr.nr. 20 BV Virum By til sikkerhed for kreditinstitutter og søsterselskab.

Bogført værdi af ejendomme som er stillet til sikkerhed udgør kr. 13.879.917.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

6 Eventualforpligtelser mv.

Selskabet er sambeskattet med koncernens danske selskaber, og hæfter i denne forbindelse solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

7 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet udlejer ejendommene til søsterselskab. Udlejningen sker på markedsvilkår.