

**Vesterskoven Ejendomme ApS
Østre Alle 110
4800 Nykøbing Falster**

**Årsrapport
1. januar 2015 til 31. december 2015**

CVR. nr. 29 21 83 07

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. maj 2016

Lars Røddik Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskab Vesterskoven Ejendomme ApS
Østre Alle 110
4800 Nykøbing Falster

CVR. nr.: 29 21 83 07

Telefon: 54 85 66 99

Direktion Lars Røddik Jensen

Revisor TimeVision Slagelse
Japanvej 3
4200 Slagelse

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Vesterskoven Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er vores opfattelse, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 23. maj 2016

Direktionen:

Lars Røddik Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vesterskoven Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterskoven Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 23. maj 2016

TimeVision Slagelse

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 34 69 95 18

Jan Vejlgård
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

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

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen med det beløb der vedrører regnskabsperioden.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter udgifter til forsikringer, skatter og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsmiddelomkostninger og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, der består af årets ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Brugstid
Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 20 år

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris således til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet. For kontantlån svarer det til lånets restgæld.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser

Betalinger der er indgået senest på balancedagen, men som vedrører indtægter i de efterfølgende regnskabsår er indregnet som periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser.

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 TDKK
Perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015		
Bruttofortjeneste	436.191	478
Afskrivninger, anlægsaktiver	-139.342	-131
Resultat før finansielle poster	296.849	347
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.233	5
Andre finansielle indtægter	0	1
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-36.285	-30
Andre finansielle omkostninger	-162.534	-207
Resultat før skat	103.263	116
Skat af årets resultat	-43.559	-50
Årets resultat	59.704	66
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	59.704	66
Forslag til resultatdisponering i alt	59.704	66

Balance

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 TDKK
Aktiver pr. 31. december 2015		
Grunde og bygninger	5.661.301	5.772
Produktionsanlæg og maskiner	154.144	101
Materielle anlægsaktiver i alt	5.815.445	5.873
Anlægsaktiver i alt	5.815.445	5.873
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	136.071	131
Tilgodehavender i alt	136.071	131
Omsætningsaktiver i alt	136.071	131
Aktiver i alt	5.951.516	6.004

Balance

REVISION OG SKAT

	2015 DKK	2014 TDKK
Passiver pr. 31. december 2015		
1 Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	13.838	-46
Egenkapital i alt	138.838	79
Hensættelser til udskudt skat	394.643	335
Hensatte forpligtelser i alt	394.643	335
Prioritetsgæld	2.631.241	2.787
Kreditinstitutter	796.744	995
Anden gæld	450.000	500
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.877.985	4.282
Andel af langfristet gæld der forfalder inden for 1 år	335.001	311
Prioritetsgæld	0	0
Kreditinstitutter	7.902	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder	926.859	732
Anden gæld	73.608	72
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	114.180	110
Periodeafgrænsningsposter	62.500	63
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.540.050	1.308
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.812.678	5.925
Passiver i alt	5.951.516	6.004

2015
DKK2014
TDKK

Egenkapitalændringer

Egenkapital primo	79.134	13
Overført resultat	59.704	66
Egenkapital i alt	138.838	79

Specifikation af egenkapitalen

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125
Overført resultat, primo	-45.866	-112
Overført via resultatdisponering	59.704	66
Overført resultat i alt	13.838	-46
Egenkapital i alt	138.838	79

1 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	125.000	125
Virksomhedskapital i alt	125.000	125

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser TDKK 3.878 forfalder TDKK 2.040 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift af udlejningsejendom.

Eventualforpligtelser

Ingen

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

De samlede skatter i året for de sambeskattede selskaber udgør DKK 0

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen TDKK 2.776. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til TDKK 5.661 .

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. TDKK 2.600.