

Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS

c/o Wochner Holding ApS

Marievej 2

2900 Hellerup

CVR-nr. 32 30 48 42

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2015

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 06/04 2016

Martin Kure Wochner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. april 2016

Direktion

Martin Kure Wochner
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sorø, den 6. april 2016

Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 34 35 19 61

Henrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS
c/o Wochner Holding ApS
Marievej 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 30 48 42
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemsted: Hellerup

Direktion Martin Kure Wochner, direktør

Revision Frej Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Fulbyvej 15
4180 Sorø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valhøjs Alle 160 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Udbytte er tidligere indregnet som en gældspost: Regnskabspraksis er ændret, således at udbytte indregnes under egenkapitalen. Baggrunden for ændringen er, at den nye praksis giver et mere retvisende billede af selskabets gældsforpligtelser. Ændringen har ingen påvirkning på selskabets aktiver, passiver, egenkapital og resultat. Ændringen har ingen påvirkning på sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder ejendomsskatter, forsikringer, varme, elektricitet mv., samt øvrige driftsomkostninger, der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31/12 2015 vurderet af selskabets ledelse på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Ved fastlæggelse af dagsværdien er anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmetode. De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31/12 2015 er der anvendt et afkastkrav på 8,50 %. En forøgelse af skønnet over afkastkravet på 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi formindskes med 2,7 mio.kr. og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med 3,4 mio.kr.

Aktiver med en kostpris på under den skattemæssige beløbsgrænse for straksafskrivning af driftsmidler indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle omkostninger.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		1.756.738	633.046
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.560	-5.560
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>2.026.496</u>	<u>2.022.219</u>
Resultat før finansielle poster		3.777.674	2.649.705
Finansielle indtægter	2	123.187	1
Finansielle omkostninger	3	<u>-397.479</u>	<u>-986.456</u>
Resultat før skat		3.503.382	1.663.250
Skat af årets resultat		<u>-653.011</u>	<u>-352.816</u>
Årets resultat		<u>2.850.371</u>	<u>1.310.434</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.850.371</u>	<u>1.310.434</u>
		<u>2.850.371</u>	<u>1.310.434</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		26.000.000	23.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>16.680</u>	<u>22.240</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>26.016.680</u>	<u>23.522.240</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.016.680</u>	<u>23.522.240</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		436.701	344.679
Andre tilgodehavender		84.600	0
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>77.789</u>
Tilgodehavender		<u>521.301</u>	<u>422.468</u>
Likvide beholdninger		<u>25.002</u>	<u>68.481</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>546.303</u>	<u>490.949</u>
Aktiver i alt		<u>26.562.983</u>	<u>24.013.189</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		10.546.233	7.695.862
Egenkapital	4	10.626.233	7.775.862
Hensættelse til udskudt skat		3.105.500	2.452.489
Hensatte forpligtelser i alt		3.105.500	2.452.489
Gæld til realkreditinstitutter		8.073.683	8.610.841
Deposita		1.205.073	1.048.538
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.278.756	9.659.379
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	396.500	445.500
Banker		1.363.712	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		349.361	275.744
Leverandører af varer og tjenesteydelser		339.825	250.914
Gæld til tilknyttede virksomheder		910.927	3.056.710
Anden gæld		192.169	96.591
Kortfristede gældsforpligtelser		3.552.494	4.125.459
Gældsforpligtelser i alt		12.831.250	13.784.838
Passiver i alt		26.562.983	24.013.189
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>2.019.256</u>	<u>2.017.469</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>2.019.256</u>	<u>2.017.469</u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>7.240</u>	<u>4.750</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>7.240</u>	<u>4.750</u>
	<u>2.026.496</u>	<u>2.022.219</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	2	1
Kursreguleringer	<u>123.185</u>	<u>0</u>
	<u>123.187</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	102.006	115.827
Andre finansielle omkostninger	<u>295.473</u>	<u>870.629</u>
	<u>397.479</u>	<u>986.456</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	7.695.862	7.775.862
Årets resultat	0	2.850.371	2.850.371
Egenkapital 31. december 2015	80.000	10.546.233	10.626.233

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	80.000	6.385.428	6.465.428
Årets resultat	0	1.310.434	1.310.434
Egenkapital 31. december 2014	80.000	7.695.862	7.775.862

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.056.341	8.470.183	396.500	5.799.000
Deposita	1.048.538	1.205.073	0	0
	10.104.879	9.675.256	396.500	5.799.000

6 Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering i fast ejendom.

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Der er indgået renteswap aftale med selskabets pengeinstitut, aftalen udløber i 2022. Renteswappens markedsværdi er indregnet i balancen som en gældsforpligtelse.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Den samlede skat vedrørende sambeskatningen udgør på balancedagen t.kr. 40. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.718.847 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 26.000.000.

Til sikkerhed for det samlede engagement i selskabets pengeinstitut er der har tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 3.000.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 26.000.000 samt deponeret kr. 25.002 af selskabets likvide midler, som sikkerhed for pengeinstitutts samlede engagement kr. 2.090.046 samt E/S Islevdalvej 100 ApS kr. 554.836.