

## **E/S Islevdalvej 100 ApS**

**c/o Wochner Holding ApS**

**Marievej 2**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 32 30 86 35**

**Årsrapport for perioden**

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

**(2. regnskabsår)**

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

---

Martin Kure Wochner  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 E/S Islevdalvej 100 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 E/S Islevdalvej 100 ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for E/S Islevdalvej 100 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

E/S Islevdalvej 100 ApS  
c/o Wochner Holding ApS  
Marievej 2  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 32 30 86 35  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemsted: Hellerup

### Direktion

Martin Kure Wochner, direktør

### Revision

Frej Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Fulbyvej 15  
4180 Sorø

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/S Islevdalvej 100 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Sammenligningstallene er ikke direkte sammenlignelige da sidste års tal kun indeholder 11 måneder.

Udbytte er tidligere indregnet som gældspost: Regnskabspraksis er ændret, således at udbytte indregnes under egenkapitalen. Baaggrunden 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.

#### **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 investeringsejendomme 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 6,9 mio.kr. og en reduktion af afkastkravet med 1,00% vil medføre, at skønnet over ejendommens dagsværdi øges med 8,7 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.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.196.881</b>	<b>2.408.193</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	1	<u>7.952.089</u>	<u>22.895.671</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.148.970</b>	<b>25.303.864</b>
Finansielle indtægter	2	71.080	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.112.431</u>	<u>-766.727</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.107.619</b>	<b>24.537.137</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.461.121</u>	<u>-5.423.172</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>8.646.498</u></b>	<b><u>19.113.965</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>8.646.498</u>	<u>19.113.965</u>
		<b><u>8.646.498</u></b>	<b><u>19.113.965</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>67.000.000</u>	<u>55.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>67.000.000</b></u>	<u><b>55.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>67.000.000</b></u>	<u><b>55.500.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.966.756	1.406.722
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.768.139	0
Andre tilgodehavender		<u>2</u>	<u>293.208</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>5.734.897</b></u>	<u><b>1.699.930</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>5.734.897</b></u>	<u><b>1.699.930</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>72.734.897</b></u></u>	<u><u><b>57.199.930</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		27.760.463	19.113.965
<b>Egenkapital</b>	4	<b>27.810.463</b>	<b>19.163.965</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.559.300	5.177.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.559.300</b>	<b>5.177.600</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.991.736	15.699.222
Deposita		2.532.210	1.631.922
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>29.523.946</b>	<b>17.331.144</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.664.200	1.073.800
Banker		554.836	5.267.010
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.590.864	1.131.924
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.002	875.032
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.273.844	3.059.453
Selskabsskat		79.430	245.572
Anden gæld		1.136.012	3.874.430
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.841.188</b>	<b>15.527.221</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>37.365.134</b>	<b>32.858.365</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>72.734.897</b>	<b>57.199.930</b>
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>7.858.612</u>	<u>22.914.506</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>7.858.612</u></b>	<b><u>22.914.506</u></b>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>93.477</u>	<u>-18.835</u>
<b>Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme</b>	<b><u>93.477</u></b>	<b><u>-18.835</u></b>
	<b><u><u>7.952.089</u></u></b>	<b><u><u>22.895.671</u></u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	62.139	0
Andre finansielle indtægter	<u>8.941</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>71.080</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	99.391	0
Andre finansielle omkostninger	1.001.745	766.727
Rentetillæg selskabsskat	<u>11.295</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>1.112.431</u></u></b>	<b><u><u>766.727</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	50.000	19.113.965	19.163.965
Årets resultat	0	8.646.498	8.646.498
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>50.000</b>	<b>27.760.463</b>	<b>27.810.463</b>

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	19.113.965	19.113.965
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>50.000</b>	<b>19.113.965</b>	<b>19.163.965</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.773.022	28.655.936	1.664.200	20.039.500
Deposita	1.631.922	2.532.210	0	0
	<b>18.404.944</b>	<b>31.188.146</b>	<b>1.664.200</b>	<b>20.039.500</b>

### 6 Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er investering i fast ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 7 Eventualforpligtelser

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

Selskabets realkreditinstitut og pengeinstitut har tinglyst skadeløsbreve nom. kr. 44.000.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør kr. 67.000.000, som sikkerhed for det samlede engagement kr. 29.285.413 pr. 31. december 2015.