

# **Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2015  
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29/4 2016

---

Jimmy Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. marts 2016

### **Direktion**

Claus Tolstrup Nielsen

### **Bestyrelse**

Jørgen Larsen  
formand

Kasper Hansen

Jimmy Andersen

Claus Tolstrup Nielsen

Claus Bo Jensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S 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 fejl-information, 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 udføre 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 9. marts 2016

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S Thujavej 43 5250 Odense SV  CVR-nr.: 33 03 69 73 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 15. juni 2010 Hjemsted: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Jørgen Larsen, formand Kasper Hansen Jimmy Andersen Claus Tolstrup Nielsen Claus Bo Jensen
<b>Direktion</b>	Claus Tolstrup Nielsen
<b>Modervirksomhed</b>	Vesterløkken Holding ApS
<b>Revision</b>	REVISION & RÅD Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel samt udføre administration af ejendomme og formuer m.v. samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed (herunder f.eks. investering i værdipapirer, swap, termins-/optionsforretninger m.v.). Køb af ejendomme kan alene ske som anlægsinvestering.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,09%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen under note 6.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.746.830, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 20.300.263.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterløkken A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med til valg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### **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.

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**

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

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ejendomsdrift samt eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme omfatter ejendomsdrift, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer og ejendomsskatter m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer m.v.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til skønnet dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommene kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

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 under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

### **Likvider**

Likvider beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.838.585</b>	<b>5.241</b>
Personaleomkostninger	1	-8.885	159
Andre driftsomkostninger		<u>-181.458</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>5.648.242</b>	<b>5.400</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	<u>1.820.706</u>	<u>778</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.468.948</b>	<b>6.178</b>
Finansielle indtægter		6.050	7
Finansielle omkostninger	3	<u>-2.779.387</u>	<u>-3.358</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.695.611</b>	<b>2.827</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-948.781</u>	<u>-635</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.746.830</u></b>	<b><u>2.192</u></b>
Overført overskud		<u>3.746.830</u>	<u>2.192</u>
		<b><u>3.746.830</u></b>	<b><u>2.192</u></b>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsjendomme		<u>126.799.890</u>	<u>124.368</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>126.799.890</b></u>	<u><b>124.368</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>126.799.890</b></u>	<u><b>124.368</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.449	83
Andre tilgodehavender		<u>41.141</u>	<u>1.127</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>71.590</b></u>	<u><b>1.210</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.260.394</b></u>	<u><b>355</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.331.984</b></u>	<u><b>1.565</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>130.131.874</b></u></u>	<u><u><b>125.933</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		1.125.000	1.125
Overført resultat		<u>19.175.263</u>	<u>15.428</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6</b>	<b><u>20.300.263</u></b>	<b><u>16.553</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.161.000</u>	<u>827</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.161.000</u></b>	<b><u>827</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>100.017.399</u>	<u>101.126</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>100.017.399</u></b>	<b><u>101.126</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.545.038	612
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.678.823	2.648
Selskabsskat		614.854	456
Anden gæld		<u>3.814.497</u>	<u>3.711</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.653.212</u></b>	<b><u>7.427</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>108.670.611</u></b>	<b><u>108.553</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>130.131.874</u></b>	<b><u>125.933</u></b>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	-4.933	-161
Pensioner	10.583	0
Andre omkostninger til social sikring	2.281	2
Andre personaleomkostninger	954	0
	<u><b>8.885</b></u>	<u><b>-159</b></u>
<b>2 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>2.312.556</u>	<u>2.934</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>2.312.556</b></u>	<u><b>2.934</b></u>
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>-491.850</u>	<u>-2.156</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u><b>-491.850</b></u>	<u><b>-2.156</b></u>
	<u><b>1.820.706</b></u>	<u><b>778</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	108.385	106
Andre finansielle omkostninger	<u>2.671.002</u>	<u>3.252</u>
	<u><b>2.779.387</b></u>	<u><b>3.358</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	614.854	443
Årets udskudte skat	<u>333.927</u>	<u>192</u>
	<u><b>948.781</b></u>	<u><b>635</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	114.293.182
Tilgang i årets løb	<u>119.420</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>114.412.602</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	10.074.732
Årets værdireguleringer	<u>2.312.556</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>12.387.288</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>126.799.890</u></u></b>



## Noter til årsrapporten

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene samt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5% - 6%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,09%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentning af investeringsejendomme.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,59	5,09	5,59
Dagsværdi	140.286.564	126.799.890	115.726.129
Ændring i dagsværdi	13.486.674	0	-11.073.761

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.125.000	15.428.433	16.553.433
Årets resultat	0	3.746.830	3.746.830
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>1.125.000</b>	<b>19.175.263</b>	<b>20.300.263</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>101.737.403</u>	<u>101.562.437</u>	<u>1.545.038</u>	<u>86.167.055</u>
	<b><u>101.737.403</u></b>	<b><u>101.562.437</u></b>	<b><u>1.545.038</u></b>	<b><u>86.167.055</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har indgået administrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til ophør ved udgangen af et kalenderår. Den resterende forpligtelse pr. 31. december 2015 udgør 352 t.kr.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Vesterløkken Holding ApS som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties, som forfalder til betalingen den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, Vesterløkken Holding ApS, CVR-nr. 32 64 66 38.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 101.562 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 126.800 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser over for ejerforeninger m.fl. er der ligeledes givet pant i ovenstående investeringsejendomme på 316 t.kr.