

# Værløse Grunde ApS

Årsrapport 2015

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
den <u>28/4</u> 20 <u>16</u>
Dirigent <u></u> JAN KOEFOED

CVR-nr. 33 36 41 21, Nørregade 29, 5000 Odense C  
Årsrapporten indeholder 13 sider

## Indholdsholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2015.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Værløse Grunde ApS for 1. januar til 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2016



Peter Cederfeld

Adm. direktør



Peter Kjølby

Vicedirektør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i Værløse Grunde ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Værløse Grunde ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

### Supplerende oplysning vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt sin anpartskapital. Vi henviser til note 1, hvoraf det fremgår, at det er ledelsens forventning, at kapitalejeren fortsat vil opretholde finansieringen samt forhøje kapitalen ved kapitalforhøjelse eller gældskonvertering hvis påkrævet, således at selskabet kan fortsætte driften i det kommende år. Ledelsen aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at aflægge en anden vurdering heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 1. februar 2016

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor



Lars Mortensen Bjerg  
statsaut. revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabsoplysninger

Værløse Grunde ApS  
c/o Boligejendom ApS  
Nørregade 29  
5000 Odense C

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	33 36 41 21
Stiftet	30. november 2010
Hjemsteds kommune	Odense
Regnskabsår:	1. januar – 31. december

**Ejerskab** Samtlige kapitalandele ejes af Boligejendom ApS  
Nørregade 29, 5000 Odense C

#### **Direktion**

Peter Cederfeld  
Peter Kjølby

#### **Revision**

ERNST & YOUNG, Godkendt Revisionspartnerselskab

#### **Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2016.

## Ledelsesberetning

### Årsberetning

Værløse Grunde ApS er et helejet datterselskab af Boligejendom ApS. Selskabet er et ejendomsselskab og er etableret den 30. november 2010.

#### Organisation

Værløse Grunde ApS har ingen ansatte ud over direktionen.

Selskabet har indgået kontrakter med eksterne parter for håndtering af selskabets aktiviteter. Der sker en løbende tilpasning af ressourcer, i takt med udviklingen i selskabets aktiviteter.

#### Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev -964 tkr. Årets negative resultat er afledt af liggeomkostninger vedrørende varebeholdninger. Egenkapital 31. december 2015 udgør -10.776 tkr.

Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at den eksisterende finansiering opretholdes. Boligejendom ApS har erklæret, at have til hensigt at opretholde finansieringen eller forhøje kapitalen ved kapitalforhøjelse eller gældskonvertering, hvis påkrævet, således at selskabet kan fortsætte driften i det kommende år. Erklæringen omfatter ikke helt ekstraordinære uforudsete forhold, som ikke er kendt for ledelsen på underskrifttidspunktet.

#### Forventninger til fremtiden

Furesø kommune er i gang med en ny lokalplan for området. Den nye lokalplan forventes først at være på plads ultimo 2016. Lokalplan dækker alle grunde, Værløse Grunde ApS er ejer af. Salg af varebeholdninger (grunde) forventes ikke at kunne effektueres før primo - medio 2017.

Årets resultat efter skat for 2016 forventes at blive i niveauet -2,9 til -3,3 mio. kr.

#### Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Værløse Grunde ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2015.

## Årsregnskab for 2015

### Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værløse Grunde ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af ledelsesberetning.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

I bruttofortjeneste indgår gevinst/tab ved salg af fast ejendom, værdireguleringer (nedskrivninger), ejendomsomkostninger, eksterne omkostninger og andre indtægter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.



## Årsregnskab for 2015

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Varebeholdninger

Varelager består af grunde, der er anskaffet med videresalg for øje.

Grunde værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grunde, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af grunde udført af ingeniører mfl. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger som forbedrer ejendommens værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Grunde nedskrives til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

##### 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 samt for betalte acontoskatter.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

##### Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab for 2015

### Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>430</b>	<b>-2.382</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>430</b>	<b>-2.382</b>
Finansielle indtægter og omkostninger	2	-1.690	-1.612
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.260</b>	<b>-3.994</b>
Skat af årets resultat	3	296	961
<b>Årets resultat</b>		<b>-964</b>	<b>-3.033</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-964	-3.033
		<b>-964</b>	<b>-3.033</b>

## Årsregnskab for 2015

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2015	2014
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Grunde		28.270	43.214
		<b>28.270</b>	<b>43.214</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		734	0
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		489	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	812	485
Udskudt skat	4	18	534
Periodeafgrænsningsposter		31	559
		<b>2.084</b>	<b>1.578</b>
Likvide beholdninger		25.965	2.429
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>56.319</b>	<b>47.221</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>56.319</b>	<b>47.221</b>

## Årsregnskab for 2015

### Balance

(beløb i 1.000 kr.)

<b>Passiver</b>	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		80	80
Overført resultat		-10.856	-9.892
<b>Egenkapital i alt</b>	5	<u><b>-10.776</b></u>	<u><b>-9.812</b></u>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.245	55.734
Anden gæld		850	1.299
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<u><b>67.095</b></u>	<u><b>57.033</b></u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><b>56.319</b></u>	<u><b>47.221</b></u>
<b>Eventualforpligtelser</b>	6		
<b>Ejerforhold</b>	7		

## Årsregnskab for 2015

### Noter

#### 1 Usikkerhed

Selskabet har negativ egenkapital. Det er en forudsætning for den fortsatte drift, at den eksisterende finansiering opretholdes. Boligejendom ApS har erklæret, at have til hensigt at opretholde finansieringen eller forhøje kapitalen ved kapitalforhøjelse eller gældskonvertering, hvis påkrævet, således at selskabet kan fortsætte driften i det kommende år. Erklæringen omfatter ikke helt ekstraordinære uforudsete forhold, som ikke er kendt for ledelsen på underskrifttidspunktet.

(beløb i 1.000 kr.)

	2015	2014
<b>2 Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Øvrige renteindtægter	104	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.776	-1.612
Øvrige renteudgifter	-18	0
	<b>-1.690</b>	<b>-1.612</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	812	485
Årets regulering af udskudt skat	-516	473
Effekt af ændret skatteprocent	0	3
	<b>296</b>	<b>961</b>
<b>4 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	534	58
Årets regulering af udskudt skat	-516	473
Effekt af ændret skatteprocent	0	3
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>18</b>	<b>534</b>

## Årsregnskab for 2015

### Noter

(beløb i 1.000 kr.)

#### 5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	80	-9.892	-9.812
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-964	-964
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80</b>	<b>-10.856</b>	<b>-10.776</b>

#### Anpartskapitalen

Anpartskapitalen udgør 80.000 kr. fordelt i kapitalandele á 1 kr.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsaflægningen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

#### 7 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, der er eneejer af Boligejendom ApS, som har bestemmende indflydelse i Værløse Grunde ApS.