

# Værløse Grunde ApS

Årsrapport 2017

<b>Til Erhvervsstyrelsen</b>
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Odense den <u>26. februar</u> 20 <u>18</u>
Dirigent <u>Andreas Gordon Errebo</u>

## Indholdsholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3
Ledelsesberetning.....	6
Selskabsoplysninger.....	6
Årsberetning.....	7
Årsregnskab for 2017.....	8
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter.....	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Værløse Grunde ApS for 1. januar til 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. januar 2018



Peter Cederfeld

Adm. direktør



Peter Kjølbj

Vicedirektør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Værløse Grunde ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Værløse Grunde ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24. januar 2018

### ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28



Ole Hedemann  
statsaut. revisor

MNE-nr.: 14949

## 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 26. februar 2018.

## Ledelsesberetning - fortsat

### 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 et underskud på 10.522 tkr. Årets negative resultat er afledt af administration, liggeomkostninger og hensættelse til forpligtigelser vedrørende varebeholdninger (byggeretsgivende grundarealer), som er en del af den nye vedtagne lokalplan 122.

Egenkapital 1. januar var negativ med 13.729 tkr. I slutningen af 2017 har kapitalejer tilført selskabet egenkapital med 53.844 tkr. Kapitaltilførsel er foretaget efter kapitaltilskudsmodellen. Egenkapital 31. december 2017 udgør 29.593 tkr.

### Forventninger til fremtiden

Furesø kommune har i løbet af 2017 vedtaget lokalplan 122, der bl.a. dækker over de byggeretsgivende grundarealer Værløse Grunde er ejer af.

Der er ultimo 2017 indledt forhandlinger med salg af selskab. Hvis dette realiseres, er nuværende forventninger, at det vil være med overtagelse af selskab fra 1. januar 2018. Af denne årsag oplyses derfor ikke forventninger til årets resultat for 2018.

### Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Værløse Grunde ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2017.



## Årsregnskab for 2017

### Resultatopgørelse

(Beløb i 1.000 kr.)

	Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-11.806</b>	<b>-1.847</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-11.806</b>	<b>-1.847</b>
Finansielle indtægter og omkostninger	3	-1.684	-1.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>-13.490</b>	<b>-3.786</b>
Skat af årets resultat	4	2.968	833
<b>Årets resultat</b>		<b>-10.522</b>	<b>-2.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-10.522	-2.953
		<b>-10.522</b>	<b>-2.953</b>

## Årsregnskab for 2017

### Balance

(Beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2017	2016
<b>Kortfristede aktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Grunde		38.706	32.331
		<b>38.706</b>	<b>32.331</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	10	2	547
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	861
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4	0	833
Udskudt skat	5	4.323	18
		<b>4.325</b>	<b>2.259</b>
Likvide beholdninger	6	16.732	24.981
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>59.763</b>	<b>59.571</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>59.763</b>	<b>59.571</b>

## Årsregnskab for 2017

### Balance

(Beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		80	80
Overført resultat		29.513	-13.809
<b>Egenkapital i alt</b>	7	<b>29.593</b>	<b>-13.729</b>
<b>Langfristede forpligtigelser</b>			
Hensatte forpligtigelser		11.000	0
<b>Langfristede forpligtigelser i alt</b>		<b>11.000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede forpligtigelser</b>			
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.295	71.848
Merværdiafgift		2.455	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4, 11	0	0
Forudbetaling		11.420	0
Anden gæld		0	1.452
<b>Kortfristede forpligtigelser i alt</b>		<b>19.170</b>	<b>73.300</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>59.763</b>	<b>59.571</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		
<b>Ejerforhold</b>	9		
<b>Transportforhold</b>	10		

# Årsregnskab for 2017

## Noter

### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værløse Grunde ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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), hensatte forpligtelser, 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 2017

## Noter

### 1 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 nettorealisationværdi, hvis denne er lavere end kostprisen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventet tab.

##### 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 nettorealisationværdi.

##### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til udbygningsaftale i henhold til vedtaget lokalplan, hvor den endelige omkostning og tidspunkt for afholdelse af omkostningen er usikker.

##### Kortfristede forpligtelser

Kortfristede forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### 2 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Værløse Grunde ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2017.

## Årsregnskab for 2017

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

	2017	2016
<b>3 Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Renteindtægter, bank	33	55
Øvrige renteindtægter	417	27
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.131	-2.010
Øvrige renteudgifter/finansielle gebyrer	-3	-11
	<b>-1.684</b>	<b>-1.939</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.337	833
Årets regulering af udskudt skat	4.305	0
	<b>2.968</b>	<b>833</b>
<b>5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	18	18
Årets regulering af udskudt skat	4.305	0
<b>Udskudt skat ultimo</b>	<b>4.323</b>	<b>18</b>
<b>6 Likvide beholdninger</b>		

Heraf vedrører 14.275 tkr. som indestår på spærret konto, hvortil selskabet ikke har adgang før en række betingelser relateret til salg af arealer er opfyldt.

## Årsregnskab for 2017

### Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

#### 7 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført Resultat	I alt
Saldo 1. januar 2017	80	-13.809	-13.729
Kapitaltilskud (overkurs)	-	53.844	53.844
Overført jf. resultatdisponeringen	-	-10.522	-10.522
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80</b>	<b>29.513</b>	<b>29.593</b>

#### Anpartskapitalen

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

#### 8 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 regnskabsafslæggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

#### 9 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.

Værløse Grunde ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.

#### 10 Transportforhold

Værløse Grunde ApS har den 31. december 2017 givet eneejer Boligejendom ApS transport i følgende aktiver og passiver:

Andre tilgodehavender: 1.959 tkr.

Anden gæld som vedrører tilgodehavender: 101 tkr.

Nettobeløb udgør 1.858 tkr. som Boligejendom ApS har overført til Værløse Grunde ApS den 20. december 2017.

## Årsregnskab for 2017

### Noter

11 **Skyldigt sambeskatningsbidrag**

Skyldigt sambeskatningsbidrag på 1.337 tkr. indgår som en del af mellemregning med Boligejendom ApS.