

Værløse Jonstrup ApS

Årsrapport 2015

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

CVR-nr. 33 36 41 80, Nørregade 29, 5000 Odense C
Årsrapporten indeholder 13 sider

Indholdsholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	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 Jonstrup 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 Jonstrup ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Værløse Jonstrup 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 Jonstrup ApS
c/o Boligejendom ApS
Nørregade 29
5000 Odense C

Telefon : 70 11 06 06

CVR.nr.	33 36 41 80
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 Jonstrup ApS er et helejet datterselskab af Boligejendom ApS. Selskabet er et ejendomsselskab og er etableret den 30. november 2010.

Organisation

Værløse Jonstrup ApS har ingen ansatte udover direktionen.

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

Årets resultat og udvikling i egenkapitalen

Årets resultat efter skat blev -410 tkr. Årets negative resultat er afledt af liggeomkostninger vedrørende varebeholdninger. Egenkapital 31. december 2015 udgør -1.347 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 og har endvidere erklæret at have til hensigt at 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

Lokalplanforslag fra Furesø Kommune er godkendt for området. Dog er der i høringsrunden indkommet klage, som p.t. er under behandling i Naturklagenævnet. Eftersom klage har opsættende virkning, afventes udfaldet af denne, før handler med interesserede købere kan falde på plads. Det forventes, at behandling af klage er afklaret i løbet af 1. halvår 2016.

Budget for 2016 udviser et resultat i niveau minus 400 - 600 tkr. Forudsætningen her er salg af varebeholdninger til bogført værdi.

Begivenheder efter årets afslutning

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

Årsregnskab for 2015

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Værløse Jonstrup 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 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
Bruttofortjeneste		-197	-148
Resultat før finansielle poster		-197	-148
Finansielle omkostninger	2	-339	-298
Resultat før skat		-536	-446
Skat af årets resultat	3	126	109
Årets resultat		-410	-337
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-410	-337
		-410	-337

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2015	2014
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
Grunde		9.875	9.548
		9.875	9.548
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		468	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	126	109
Udskudt skat	4	6	6
Periodeafgrænsningsposter		0	74
		600	189
Likvide beholdninger		94	53
Omsætningsaktiver i alt		10.569	9.790
AKTIVER I ALT		10.569	9.790

Årsregnskab for 2015

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
Anpartskapital		80	80
Overført resultat		-1.427	-1.017
Egenkapital i alt	5	<u>-1.347</u>	<u>-937</u>
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.901	10.713
Anden gæld		15	14
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		<u>11.916</u>	<u>10.727</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.569</u>	<u>9.790</u>
Eventualforpligtelser	6		
Ejerforhold	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 og har endvidere erklæret at have til hensigt at 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
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-339	-298
	-339	-298
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	126	109
	126	109
4 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	6	6
Udskudt skat ultimo	6	6

Årsregnskab for 2015

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

5 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo primo	80	-1.017	-937
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-410	-410
Saldo ultimo	80	-1.427	-1.347

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 Jonstrup ApS.