



Grant Thornton

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS

Toftebakken 9B, 1, 3460 Birkerød

CVR-nr. 33 76 76 33

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2016.

Ole Peder Bredtøft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 12. april 2016

Direktion



Ole Peder Bredtoft

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS**Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedbæk Holding 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

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.

København, den 12. april 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Ole Skou
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS Toftebakken 9B, 1 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 33 76 76 33 Stiftet: 24. juni 2011 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Peder Bredtoft
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Handelsbanken filial af Svenska Handelsbanken AB (publ), Sverige
Advokatforbindelse	Nielsen & Thomsen, Advokat Carsten Ringgård
Dattervirksomhed	Ejendomsselskabet Vedbæk ApS, Rudersdal

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i holdingvirksomhed, som ejer af Ejendomsselskabet Vedbæk ApS.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -10 t.kr. mod -3 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.150 t.kr. mod 54 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i datterselskabet Ejendomsselskabet Vedbæk ApS i året via resultatopgørelsen foretaget en positiv nettoværdiregulering af selskabets ejendomme på tkr. 2.646 efter skat. Værdireguleringen er baseret på afkastbaserede beregninger.

Der er anvendt et afkastkrav på 4,9%-6,1% i de afkastbaserede beregninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttotab	-10.125	-3
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.157.821	56
Resultat før skat	2.147.696	53
2 Skat af årets resultat	2.228	1
Årets resultat	2.149.924	54
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.157.821	56
Disponeret fra overført resultat	-7.897	-2
Disponeret i alt	2.149.924	54

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.944.314	2.270
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3.944.314	2.270
	Anlægsaktiver i alt	3.944.314	2.270
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	10.739	9
	Tilgodehavender i alt	10.739	9
	Omsætningsaktiver i alt	10.739	9
	Aktiver i alt	3.955.053	2.279

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Anpartskapital	80.000	80
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.836.478	2.163
6	Overført resultat	-10.237	-2
	Egenkapital i alt	3.906.241	2.241
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7
	Gæld til tilknyttede virksomheder	41.312	31
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.812	38
	Gældsforpligtelser i alt	48.812	38
	Passiver i alt	3.955.053	2.279
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleforhold		
Der har i året ikke været ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-2.228	-1
	-2.228	-1
3. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2015	80.000	80
Kostpris 31. december 2015	80.000	80
Opskrivninger 1. januar 2015	2.190.109	2.157
Andel i årets værdiregulering via egenkapitalen	-483.616	-23
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.157.821	56
Opskrivninger 31. december 2015	3.864.314	2.190
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.944.314	2.270

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos Ejendomssels- skabet Vedbæk Holding ApS kr.
Ejendomsselskabet Vedbæk ApS, Rudersdal	100 %	3.944.314	2.157.821	3.944.314

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80
	80.000	80

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden kontantstiftelsen d. 24. juni 2011.

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-anparter, 32. stk. á 250 kr., i alt nom. 8.000

B-anparter, 288. stk. á 250 kr., i alt nom. 72.000

5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	2.162.272	2.130
Resultatandel	2.157.821	56
Andel i værdiregulering via egenkapitalen	-483.615	-23
	3.836.478	2.163

6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-2.340	0
Årets overførte overskud eller underskud	-7.897	-2
	-10.237	-2

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparterne i Ejendomsselskabet Vedbæk ApS er pantsat til Handelsbanken Filial af Svenska Handelsbanken AB til sikkerhed for selskabets engagement i Handelsbanken.

Til sikkerhed for koncernens gæld til pengeinstitut, 8.222 t.kr. har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

8. Eventualposter (fortsat)**Sambeskatning (fortsat)**

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

I henhold til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab. Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS og tilknyttet virksomhed overskrider ikke på balancetidspunktet de bestemte størrelsesgrænser til kravet om udarbejdelse af koncernregnskaber.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.