

Ejendomsselskabet Vedbæk ApS

Toftebakken 9B, 1, 3640 Birkerød

CVR-nr. 33 86 08 54

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/04 - 2016



Ole Peder Bredtoft
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vedbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

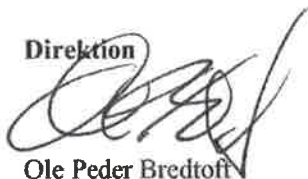
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 11. april 2016

Direktion



Ole Peder Bredtoft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vedbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vedbæk 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 11. april 2016



Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ole Skou

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vedbæk ApS Toftebakken 9B, 1 3640 Birkerød
	CVR-nr.: 33 86 08 54
	Stiftet: 21. juli 2011
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
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
Modervirksomhed	Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive projektudvikling, byggevirksomhed samt køb og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 374 t.kr. mod 303 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.158 t.kr. mod 56 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Der er i året foretaget en positiv nettoværdiregulering af selskabets ejendomme på tkr. 2.646. Værdireguleringerne er baseret på afkastbaserede beregninger.

Der er anvendt afkastkrav med et spænd 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.
Bruttofortjeneste	373.981	303
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.645.824	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	203.100	0
Resultat før finansielle poster	3.222.905	303
Andre finansielle omkostninger	-426.540	-237
Resultat før skat	2.796.365	66
2 Skat af årets resultat	-638.544	-10
Årets resultat	2.157.821	56
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.157.821	56
Disponeret i alt	2.157.821	56

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	15.050.000	8.478
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.050.000</u>	<u>8.478</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>15.050.000</u>	<u>8.478</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.220	46
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	41.313	32
	Andre tilgodehavender	1.774.616	62
	Tilgodehavender i alt	<u>1.882.149</u>	<u>140</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.882.149</u>	<u>140</u>
	Aktiver i alt	<u>16.932.149</u>	<u>8.618</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital			
4	Anpartskapital	80.000	80
5	Reserve for opskrivninger	0	484
6	Overført resultat	3.864.314	1.707
	Egenkapital i alt	3.944.314	2.271
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.120.964	619
	Hensatte forpligtelser i alt	1.120.964	619
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	2.183.790	2.100
	Gæld til pengeinstitutter	8.221.982	3.250
	Deposita	92.288	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.498.060	5.350
	Kortfristet del af langfristet gæld	520.000	200
	Gæld til pengeinstitutter	83.330	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.737	63
	Anden gæld	535.000	75
	Periodeafgrænsningsposter	36.744	37
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.368.811	378
	Gældsforpligtelser i alt	11.866.871	5.728
	Passiver i alt	16.932.149	8.618
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleforhold		
Der har i året ikke været ansatte i selskabet udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	638.544	10
	638.544	10
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	5.819.475	5.768
Tilgang i årets løb	4.624.196	52
Afgang i årets løb	-76.900	0
Kostpris 31. december 2015	10.366.771	5.820
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.657.425	2.681
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	2.025.804	-23
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	4.683.229	2.658
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	15.050.000	8.478

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte bebyggede ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,5%
Højeste afkastprocent	6,1%
Laveste afkastprocent	4,9%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.		
4. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80		
	80.000	80		
Selskabskapitalen er indbetalt ved kontant stiftelse den 21. juli 2011.				
5. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	483.616	483		
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-483.616	0		
Årets nedskrivning	0	-23		
Regulering udskudt skat	0	24		
	0	484		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	1.706.493	1.675		
Årets overførte overskud eller underskud	2.157.821	56		
Regulering udskudt skat	0	-24		
	3.864.314	1.707		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.183.790	2.100
Gæld til pengeinstitutter	520.000	3.840.000	8.741.982	3.450
Deposita	0	0	92.288	0
	520.000	3.840.000	11.018.060	5.550

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 26.297, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 15.050. Selskabets bankforbindelse har underpant i ejerpantebreve på i alt t.kr. 4.000. Ejerpantebrevene på i alt tkr. 26.297 er i selskabets besiddelse.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Vedbæk Holding ApS, CVR-nr. 33767633 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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 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.

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

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jf. Regnskabsvejledning 16, baseret på en årlig vurdering foretaget af ledelsen af hver enkelt ejendom. Vurderingerne baseres på en beregning ved hjælp af en afkastbaseret model, der tager højde for ejendommens indtægtsforhold vedrørende bestående lejekontrakter, samt driftsomkostninger, der påhviler den enkelte ejendom.

Værdireguleringer af ejendommene reguleres løbende over resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

Regulering af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

Der afskrives ikke på grunde.

Regulering af grundenes værdi indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivning".

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre gældsforpligtelser måles til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.