



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**WECO PROPERTIES KLØVERVÆNGET A/S**  
**C/O PAUL LENZBERG, ENGMOSEVEJ 4, 2920 CHARLOTTENLUND**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 20. maj 2016

---

Paul Lenzberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 4. februar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Weco Properties Klørvænget A/S c/o Paul Lenzberg, Engmosevej 4 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 36 53 22 46
	Stiftet: 4. februar 2015
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 4. februar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johan Ernst Wedell-Wedellsborg Paul Preben Bretteville Lenzberg Claes Leschly Bang
<b>Direktion</b>	Paul Preben Bretteville Lenzberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 4. februar - 31. december 2015 for Weco Properties Klørvænget A/S.

Årsrapporten aflægges 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 4. februar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. maj 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Paul Preben Bretteville Lenzberg

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Johan Ernst Wedell-Wedellsborg

\_\_\_\_\_  
Paul Preben Bretteville Lenzberg

\_\_\_\_\_  
Claes Leschly Bang

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Weco Properties Klørvænget A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Weco Properties Klørvænget A/S for regnskabsåret 4. februar - 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 4. februar - 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 20. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførsel samt salg af ejendomme. Sekundært er det drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 4. februar - 31. december 2015 udviser et resultat på DKK 4.898.143. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.398.143.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Finansiering

Selskabet har efter balancedagen modtaget lånetilbud om realkreditfinansiering på op til mio kr. 40 med sikkerhed i udlejningsporteføljen.

Selskabet har en trækingsret (byggecredit) på op til kr. 41.000.000 hos selskabets pengeinstitut.

## RESULTATOPGØRELSE 4. FEBRUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>7.450.389</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-958.215
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>6.492.174</b>
Skat af årets resultat.....	1	-1.594.031
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.898.143</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		4.898.143
<b>I ALT</b> .....		<b>4.898.143</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		42.513.443
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>42.513.443</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>42.513.443</b>
Byggegrunde.....		9.723.163
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>3</b>	<b>9.723.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		27.178
Andre tilgodehavender.....		5.665.529
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.692.707</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>808.010</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>16.223.880</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>58.737.323</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000
Overført overskud.....		4.898.143
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>5.398.143</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		221.255
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>221.255</b>
Anden gæld.....		8.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.000.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		14.059.421
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.738.786
Gæld, associerede virksomheder.....		14.829.121
Selskabsskat.....		1.372.776
Anden gæld.....		2.117.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>45.117.925</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>53.117.925</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>58.737.323</b>
 Eventualposter mv.	 6	

## NOTER

	2015 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.372.776			
Regulering af udskudt skat.....	221.255			
	<b>1.594.031</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>		
	Investerings- ejendomme			
Tilgang.....	53.558.628			
Afgang.....	-11.045.185			
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>42.513.443</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>42.513.443</b>			
 <b>Varebeholdninger</b>		 <b>3</b>		
Byggegrunde.....	9.723.163 <b>9.723.163</b>			
 <b>Egenkapital</b>		 <b>4</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 4. februar 2015.....	500.000	0	500.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.898.143	4.898.143	
	<b>500.000</b>	<b>4.898.143</b>	<b>5.398.143</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			 <b>5</b>	
	4/2 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld.....	0	8.000.000	0	4.000.000
	<b>0</b>	<b>8.000.000</b>	<b>0</b>	<b>4.000.000</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>6</b>
Pengeinstitut har stillet en bygherregaranti overfor entreprenør på kr. 2.778.500.				

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Weco Properties Kløvervænget A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af grunde og ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug, herunder renter. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter byggegrunde og måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Kostpris omfatter direkte omkostninger forbundet med anskaffelsen af byggegrunden, herunder indirekte omkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.