

# **EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS**

Årsrapport  
1. maj 2011 - 30. april 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/07/2012**

---

**Helmer Petersen**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS  
Vestergade 9  
3200 Helsingør

CVR-nr: 28313829  
Regnskabsår: 01/05/2011 - 30/04/2012

**Revisor** ONE REVISION ØST STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Roskildevej 37A  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr: 27674399

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Ejendomsselskabet Westend 11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 14/06/2012

**Direktion**

Helmer Max Petersen

# Den uafhængige revisors erklæring

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, 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 handlinger 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 med forbehold.

## Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi har ikke været i stand til at foretage revision af selskabets primobalance. Dokumentationen for selskabets primobalance har ikke været mulig at gennemgå, hvorfor vi tager forbehold for værdierne i primobalancen, herunder sammenligningstallene samt den mulige indvirkning dette måtte have på årets resultatopgørelse.

## Konklusion

### Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra de mulige indvirkninger af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til den væsentlige usikkerhed ved værdiansættelsen af investeringsejendomme beskrevet af ledelsen i note 2.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til ledelsens omtale af afsluttet retssag vedrørende gældsforpligtelser i note 4 samt indvirkningen på egenkapitalen vist i note 3.

Frederiksberg, 14/06/2012

Hans Grube  
statsautoriseret revisor  
ONE REVISION statsautoriseret revisionsaktieselskab

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Westend 11 ApS for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Som indtægtskriterium anvendes faktureringsprincippet.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift m.v..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere m.v.

Skat af årets resultat

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart

før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

# Resultatopgørelse 1. maj 2011 - 30. apr 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>130.223</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>130.223</b>
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>130.223</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>130.223</b>
Skat af årets resultat .....		0	32.556
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>97.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-117.941	97.667
<b>I alt</b> .....		<b>-117.941</b>	<b>97.667</b>

# Balance 30. april 2012

## Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger .....		10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.000.000</b>	
Andre tilgodehavender .....			384.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>384.000</b>
Likvide beholdninger .....		0	270
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>384.270</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.384.270</b>

# Balance 30. april 2012

## Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) .....	2	125.000	125.000
Overført resultat .....		9.648.006	-234.052
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.773.006</b>	<b>-109.052</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....			4.800.000
Gæld til banker .....			5.200.000
Skyldig selskabsskat .....		32.556	32.556
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>32.556</b>	<b>10.032.556</b>
Anden gæld .....		194.438	460.766
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>194.438</b>	<b>460.766</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>226.994</b>	<b>10.493.322</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.384.270</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der findes en vis afstand mellem købere og sælgere på markedet for investeringsejendomme, hvor spændet mellem parternes pris- og afkastforventninger i mange situationer er stort. Omsætningen af investeringsejendomme er endvidere fortsat på et lavt niveau. Disse forhold på ejendomsmarkedet medfører usikkerheder forbundet med fastsættelsen af markedsværdien af selskabets investeringsejendomme. Værdiansættelsen af ejendommene er sket efter en afkastbaseret metode, der tager udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger. På baggrund af denne vurdering, er der ikke foretaget en værdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

## 2. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

Selskabets aktiekapital har været uændret de seneste 5 regnskabsår.

## 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte kr.</b>	<b>Ialt kr.</b>
Saldo primo	125.000	-234.052	0	-109.052
Udloddet ordinært udbytte		0	0	0
Korrektion vedr. lån ejendomme		-10.000.000		-10.000.000
Overført resultat		-117.941	0	-117.941
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-10.351.993</b>	<b>0</b>	<b>-10.226.993</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt primo</b>
	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	4.800.000
Kreditinstitutter	5.200.000
	<b><u>10.000.000</u></b>

Lån er i forbindelse med udfald af retssag medtaget med kr. 0. Lån er aldrig blevet udbetalt fra bank og jf. Østre Landsrets kendelse af d. 13. januar 2012 foreligger der ikke dokumentation for at gælden eksisterer.

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 28. sep 2012.