

# **EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS**

Årsrapport  
1. maj 2013 - 30. april 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/10/2014**

---

**Helmer Max Petersen**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Årsregnskab**

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS  
Kammerrådensvej 19  
2970 Hørsholm

CVR-nr: 28313829  
Regnskabsår: 01/05/2013 - 30/04/2014

**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 2013 - 30. april 2014 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.

Hørsholm, den 14/10/2014

## Direktion

Helmer Max Petersen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er ledelsens vurdering at kravene for fravalg af revision er opfyldt, hvorfor revisionen af selskabets årsrapport for kommende regnskabsår fravælges.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET WESTEND 11 ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

## Forbehold

### *Grundlag for manglende konklusion*

Selskabets bogføring og øvrige grundlag for selskabets årsregnskab, samt dagsværdiberegning af investeringsejendommene er mangelfuldt og kan dermed indeholde adskillige fejl i relation til alle poster i regnskabet. På tidspunktet for afgivelse af vores erklæring på årsregnskabet har det endnu ikke været muligt for ledelsen at rette op på manglerne. Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte værdier. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikke-registrerede, tilgodehavender og kreditorer samt resultatopgørelsen og egenkapitalopgørelsen.

## **Manglende konklusion**

På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

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

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk.1, ydet et lån til selskabets kapitalejer, og kapitalejeren kan ifalde ansvar herfor.

Frederiksberg, 14/10/2014

Mikkel Thomsen  
statsautoriseret revisor  
ONE REVISION ØST,  
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 2013 - 30. april 2014 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.

## Resultatopgørelse

### 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.

## Balance

### 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.

### 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 2013 - 30. apr 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>111.365</b>	<b>11.951</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		0	-6.562
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>111.365</b>	<b>5.389</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-1.317	6
<b>Årets resultat</b> .....		<b>110.048</b>	<b>5.395</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		110.048	5.395
<b>I alt</b> .....		<b>110.048</b>	<b>5.395</b>

# Balance 30. april 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger .....		10.000.000	10.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

# Balance 30. april 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		9.763.449	9.653.401
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>9.888.449</b>	<b>9.778.401</b>
Skyldig selskabsskat .....		1.317	0
Anden gæld .....		110.234	221.599
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>111.551</b>	<b>221.599</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>111.551</b>	<b>221.599</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Skat af årets resultat	-1.317	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	6
	<u>-1.317</u>	<u>6</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>10.000.000</b></u>

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.

## 3. Egenkapital i alt

	1/5 2013 kr.	Forslag til årets resultatfordeling kr.	30/4 2014 kr.
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	9.653.401	110.048	9.763.449
Henlagt til udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	<u><b>9.778.401</b></u>	<u><b>110.048</b></u>	<u><b>9.888.449</b></u>

#### **4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets formål er køb og salg og udlejning af fast ejendom i egen regning, hotelvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet har jf. tingbogen gæld til Jyske Bank med sikkerhed i selskabets ejendomme. Der er igangværende retssag herom. Udfaldet forventes at betyde at gælden bliver slettet herfra.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.