

# **Ejendomsselskabet Westend 11**

**c/o Helmer Petersen, Kammerrådensvej 19, st, 2970 Hørsholm**

**CVR-nr. 28 31 38 29**

## **Årsrapport**

**1. maj 2014 - 30. april 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2015.

---

**Helmer Max Petersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2014 - 30. april 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 for Ejendomsselskabet Westend 11.

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. 30. april 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 30. september 2015

### **Direktion**

Helmer Max Petersen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Westend 11**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Westend 11 for regnskabsåret 1. maj 2014 - 30. april 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 30. september 2015

### **One Revision Øst**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Mikkel Thomsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Westend 11  
c/o Helmer Petersen  
Kammerrådensvej 19, st  
2970 Hørsholm

CVR-nr.: 28 31 38 29  
Stiftet: 6. december 2004  
Hjemsted: Hørsholm  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

### Direktion

Helmer Max Petersen, Direktør

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 90 t.kr. mod 111 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -222 t.kr. mod -90 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendomme er overgået fra kategorien investeringsejendomme til kategorien grunde og bygninger. Da formålet med at eje ejendommene efter ledelsens vurdering er udlejning og ikke optimering med efterfølgende salg.

Hidtidig regnskabspraksis med vurdering til dagsværdi af ejendommene ændres således til kostpris med fradrag for årets afskrivninger for grunde og bygninger.

Ovenstående ændringer har medført en reducereing af årets resultat før skat med 200 t.kr. (2013/14: -200 t.kr.), ligeledes er overført resultat reduceret med de årlige afskrivninger fra købstidpunktet til regnskabsafslutning, hvilket i alt udgør 1,6 mio. kr. inkl. årets og sidste års afskrivninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Westend 11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendomme er overgået fra kategorien investeringsejendomme til kategorien grunde og bygninger. Da formålet med at eje ejendommene efter ledelsens vurdering er udlejning og ikke optimering med efterfølgende salg.

Hidtidig regnskabspraksis med vurdering til dagsværdi af ejendommene ændres således til kostpris med fradrag for årets afskrivninger for grunde og bygninger.

Ovenstående ændringer har medført en reducere af årets resultat før skat med 200 t.kr. (2013/14: -200 t.kr.), ligeledes er overført resultat reduceret med de årlige afskrivninger fra købstidspunktet til regnskabsafslutning, hvilket i alt udgør 1,6 mio. kr. inkl. årets og sidste års afskrivninger.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

#### **Lejeindtægter vedrørende udlejningssejendomme**

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på lejere mv.

#### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	40

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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. 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>90.211</b>	<b>111.365</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-200.000	-200.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-109.789</b>	<b>-88.635</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-2.696	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>-112.485</b>	<b>-88.635</b>
1 Skat af årets resultat	-109.446	-1.317
<b>Årets resultat</b>	<b>-221.931</b>	<b>-89.952</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-221.931	-89.952
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-221.931</b>	<b>-89.952</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>8.400.000</u>	<u>8.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.400.000</u>	<u>8.600.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.400.000</u></b>	<b><u>8.600.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.400.000</u></b>	<b><u>8.600.000</u></b>

## Balance 30. april

---

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	8.141.518	8.363.449
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.266.518</b>	<b>8.488.449</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	53.067	1.317
Anden gæld	80.415	110.234
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	133.482	111.551
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>133.482</b>	<b>111.551</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.400.000</b>	<b>8.600.000</b>

### 5 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	51.750	1.317
Regulering af tidligere års skat	57.696	0
	<u>109.446</u>	<u>1.317</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver

		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2014		<u>10.000.000</u>
<b>Kostpris 30. april 2015</b>		<b><u>10.000.000</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2014		1.400.000
Årets afskrivninger		<u>200.000</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2015</b>		<b><u>1.600.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2015</b>		<b><u>8.400.000</u></b>

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. maj 2014	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. maj 2014	8.363.449	9.653.401
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Korrektion som følge af ændret praksis	<u>0</u>	<u>-1.200.000</u>
Korrigeret overført resultat 1. maj 2014	8.363.449	8.453.401
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-221.931</u>	<u>-89.952</u>
	<b><u>8.141.518</u></b>	<b><u>8.363.449</u></b>

### 5. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 145.040 kr., som ikke er indregnet i årsrapporten for år 2014/15, da der er usikkerhed forbundet med den fremtidige anvendelse heraf.

#### 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.