

Vesterbrogade 90 ApS

Vesterbrogade 90
1620 København V
CVR-nr. 25896327

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.06.2018

Dirigent

Navn: Henrik Sebastian Thøger Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vesterbrogade 90 ApS

Vesterbrogade 90

1620 København V

CVR-nr.: 25896327

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Peter Alexander Stig Nielsen, Administrerende direktør

Henrik Sebastian Thøger Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Vesterbrogade 90 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14.06.2018

Direktion

Peter Alexander Stig Nielsen
Administrerende direktør

Henrik Sebastian Thøger Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 90 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vesterbrogade 90 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Claus Jorch Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33712

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive ejendommen Vesterbrogade 90, 1620 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 481 t.kr., hvilket af ledelsen vurderes som værende tilfredsstillende.

Ledelsen forventer ligeledes et positivt resultat i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.110.876 | 1.069.373 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (254.566) | 1.600.000 |
| Driftsresultat | | 856.310 | 2.669.373 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 182.148 | 185.752 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (351.269) | (199.400) |
| Resultat før skat | | 687.189 | 2.655.725 |
| Skat af årets resultat | 3 | (206.619) | (554.104) |
| Årets resultat | | 480.570 | 2.101.621 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ordinært udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | (2.519.430) | 2.101.621 |
| | | 480.570 | 2.101.621 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 51.500.000 | 50.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 51.500.000 | 50.000.000 |
| | | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 9.954.519 | 5.600.483 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 9.954.519 | 5.600.483 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 61.454.519 | 55.600.483 |
| | | | |
| Andre tilgodehavender | | 22.166 | 46.660 |
| Tilgodehavender | | 22.166 | 46.660 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 391.573 | 48.679 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 413.739 | 95.339 |
| | | | |
| Aktiver | | 61.868.258 | 55.695.822 |

Balance pr. 31.12.2017

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 375.000 | 375.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 26.765.678 | 29.285.108 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | | 3.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 30.140.678 | 29.660.108 |
| | | | |
| Udskudt skat | | 6.890.271 | 6.822.047 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.890.271 | 6.822.047 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 20.622.235 | 15.669.503 |
| Deposita | | 379.949 | 257.254 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 21.002.184 | 15.926.757 |
| | | | |
| Skyldig selskabsskat | | 496.211 | 178.908 |
| Anden gæld | 5 | 3.338.914 | 3.108.002 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.835.125 | 3.286.910 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 24.837.309 | 19.213.667 |
| | | | |
| Passiver | | 61.868.258 | 55.695.822 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2017

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | Forslag til udbytte for regnskabs- året kr. | I alt kr. |
|-------------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 375.000 | 29.285.108 | 0 | 29.660.108 |
| Årets resultat | 0 | (2.519.430) | 3.000.000 | 480.570 |
| Egenkapital ultimo | 375.000 | 26.765.678 | 3.000.000 | 30.140.678 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 172.148 | 185.408 |
| Renteindtægter i øvrigt | 10.000 | 344 |
| | 182.148 | 185.752 |

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 351.269 | 195.573 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 3.827 |
| | 351.269 | 199.400 |

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 3. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 138.395 | 178.908 |
| Ændring af udskudt skat | 68.224 | 375.196 |
| | 206.619 | 554.104 |

| | Investe- rings- ejendomme |
|--------------------------------------|--|
| | kr. |
| 4. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 20.732.536 |
| Tilgange | 1.754.566 |
| Kostpris ultimo | 22.487.102 |
| Effekt af ændring i regnskabspraksis | 29.267.464 |
| Årets dagsværdireguleringer | (254.566) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 29.012.898 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 51.500.000 |

Investeringsejendomme værdiansættes, som beskrevet i anvendt regnskabspraksis til dagsværdi. Dagsværdien beregnes på baggrund af en "discounted cash flow" værdiansættelsesmodel. Dagsværdien beregnes på baggrund af den tilbagediskonterede værdi af pengestrømme i en 10 års budget periode samt den tilbagediskonterede værdi af terminalværdien i år 11.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på 3,75%

Noter

| | 2017 | 2016 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | kr. | kr. |
| 5. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 255.912 | 0 |
| Andre skyldige omkostninger | <u>3.083.002</u> | <u>3.108.002</u> |
| | <u>3.338.914</u> | <u>3.108.002</u> |

Anden gæld består bl.a. af pengekreditorer på 3.053 t.kr. (2016: 3.078 t.kr.)

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Cousin Corp ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og pengekreditorer er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgettede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og pristigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.