

**Vesterbrogade 90 ApS**  
**CVR-nr. 25896327**  
**Vesterbrogade 90**  
**1620 København V**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Alexander Stig Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Vesterbrogade 90 ApS

Vesterbrogade 90

1620 København V

CVR-nr.: 25896327

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 33131112

Telefax: 33328045

### **Direktion**

Peter Alexander Stig Nielsen, administrerende direktør

Henrik Sebastian Thøger Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2016

### Direktion

Peter Alexander Stig Nielsen  
administrerende direktør

Henrik Sebastian Thøger Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Vesterbrogade 90 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 90 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 31.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Claus Jorch Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Årets resultat udviser et overskud på 390 t.kr., hvilket er som forventet, og egenkapitalen udgør herefter 5.682 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Ledelsen forventer med det nuværende udlejningsniveau et positivt resultat for 2015.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er medtaget efter periodiseringsprincippet i henhold til indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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 det danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### **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 provenuet 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 nominal 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.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.035.521</b>	<b>882</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(189.934)</u>	<u>(190)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>845.587</b>	<b>692</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(364.559)</u>	<u>(287)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>481.028</b>	<b>405</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(91.327)</u>	<u>(118)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>389.701</u></b>	<b><u>287</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>389.701</u>	<u>287</u>
		<b><u>389.701</u></b>	<b><u>287</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		19.452.668	18.803
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>19.452.668</b>	<b>18.803</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.855.324	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>3.855.324</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>23.307.992</b>	<b>18.803</b>
Andre tilgodehavender		382.563	145
<b>Tilgodehavender</b>		<b>382.563</b>	<b>145</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.872.954</b>	<b>133</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.255.517</b>	<b>278</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.563.509</b>	<b>19.081</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	375.000	375
Overført overskud eller underskud		5.306.568	4.917
<b>Egenkapital</b>		<b>5.681.568</b>	<b>5.292</b>
Udskudt skat		276.438	231
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>276.438</b>	<b>231</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.665.676	5.872
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.467
Anden gæld		488.379	481
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>16.154.055</b>	<b>7.820</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	200
Bankgæld		0	39
Skyldig selskabsskat		46.364	133
Anden gæld	6	3.405.084	5.366
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.451.448</b>	<b>5.738</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.605.503</b>	<b>13.558</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.563.509</b>	<b>19.081</b>
Eventualforpligtelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	375.000	4.916.867	5.291.867
Årets resultat	0	389.701	389.701
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>375.000</b>	<b>5.306.568</b>	<b>5.681.568</b>

## Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	189.934	190
	<b>189.934</b>	<b>190</b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	90
Renteomkostninger i øvrigt	364.559	197
	<b>364.559</b>	<b>287</b>
	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	46.364	133
Ændring af udskudt skat	44.963	(8)
Effekt af ændrede skattesatser	0	(7)
	<b>91.327</b>	<b>118</b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		18.993.448
Tilgange		839.088
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>19.832.536</b>
Af- og nedskrivninger primo		(189.934)
Årets afskrivninger		(189.934)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(379.868)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>19.452.668</b>
Ejendomsvurdering 2014, 28.000.000 kr.		

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	375	1.000,00	375.000
	<u>375</u>		<u>375.000</u>
		<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>6. Anden gæld</b>			
Andre skyldige omkostninger		3.405.084	5.366
		<u>3.405.084</u>	<u>5.366</u>

Anden gæld består bl.a. af pengecreditor på 3.328 t.kr. (2014: 5.328 t.kr.)

## 7. 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 fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Cousin Corp. ApS, København, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.