

REVISIONS FIRMAET EDELBO
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Eftervestningen

Vesterbro 25 I/S
c/o Anne-Marie Myhre
Linde Alle 19
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen

29/5 2017

Direkt:



KOGIVEDLUND

KONTOR: NØRRE 17 DK-3700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 88 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 13480178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 7, 1 SAL · DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Vesterbro 25 I/S
c/o Anne-Marie Myhre
Linde Alle 19
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07
16. Regnskabsår

AKTIVITET:

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen
Vesterbro 25, og Falen 18.

DAGLIG LEDELSE

Niels-Henrik Hansen
Anne Marie Myhre

INTERESSETER

N. H. Hansen ApS
Killerupgade 43
5220 Odense SØ

Ejerandel 50 %

ABM Ejendomme ApS
Linde Alle 19
5230 Odense M

Ejerandel 50 %

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

LEDELSESPÅTEGNING

Den ledende selskabsbestyrelse behandler og godkender hermed årsrapporten for regnskabsåret 2016 (herunder bilagene) og udtaler:


Årsrapporten, som ikke er revideret, er ifølge i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at udlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. maj 2017

DAGLIG LEDELSE



Niels Henrik Hansen



Anne Marie Myhre

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kaptalejerne i Vesterbro 25 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

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

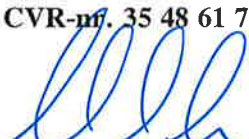
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisoreres Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Svendborg, den 19. maj 2017

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78


Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for perioden 1. januar - 31. december 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har givet anledning til ændring af anvendt regnskabspraksis på værdiansættelse af gæld på investeringsejendomme, som fremover måles til amortiseret kostpris. Ændring har påvirket årets resultat og egenkapitalen positivt med 79.232 kr. Der er ikke foretaget tilretning af sammenligningstal. Ellers har ændringen alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

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

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ejendommene er værdiansat ud fra en diskonteringsfaktor på mellem 5,6 % og 6,5 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

VÆRDIFORRINGELSE AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

SKATTER

Idet interessentskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af interessentskabets resultat samt henlæggelse til nettoopskrivning på investeringsejendom.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

<u>No- ter</u>	<u>2016 Kr.</u>	<u>2015 Kr.</u>
1. Bruttofortjeneste	547.961	363.611
2. Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0	0
Administrationsomkostninger	-25.004	-22.251
RESULTAT FØR FINANSIERING	522.957	341.360
Finansielle indtægter	0	0
Finansielle omkostninger	-178.764	-188.044
ÅRETS RESULTAT	344.192	153.316
der fordeles således:		
Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom	0	0
N. H. Hansen ApS	172.096	76.658
ABM Ejendomme ApS	172.096	76.658
	344.192	153.316

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016AKTIVER

<u>No-</u> <u>ter</u>	<u>31/12 2016</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2015</u> <u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	13.114.705	10.589.970
Anlægsaktiver i alt	13.114.705	10.589.970
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	52.883	0
	52.883	0
Likvide beholdninger	0	0
Omsætningsaktiver i alt	52.883	0
AKTIVER I ALT	13.167.588	10.589.970

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	31/12 2016 Kr.	31/12 2015 Kr.
EGENKAPITAL:		
3. Interessenternes indestående	1.346.380	1.018.860
4. Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom	1.889.082	1.889.082
	<u>3.235.462</u>	<u>2.907.942</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	8.576.774	7.041.817
	<u>8.576.774</u>	<u>7.041.817</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Afdrag i kommende regnskabsår	310.000	130.000
Gæld pengeinstitut	649.382	273.745
Deposita	291.726	142.326
Skyldige omkostninger	65.440	59.401
Skyldig moms	38.803	34.739
	<u>1.355.351</u>	<u>640.211</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>9.932.125</u>	<u>7.682.028</u>
PASSIVER I ALT	<u>13.167.588</u>	<u>10.589.970</u>
5. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER2016
Kr.**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning og direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:Investerings-
ejendomme

Anskaffelsessum primo	8.700.888
Tilgang	2.524.735
Anskaffelsessum ultimo	11.225.623
Værdiregulering primo	1.889.082
Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0
Værdiregulering ultimo	1.889.082
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	13.114.705

3. INTERESSEENTERNES INDESTÅENDE:

	Ejer andel	Saldo primo	Hævet	Resultat andel	Saldo ultimo
N. H. Hansen ApS	50 %	536.396	-16.672	172.096	691.820
ABM Ejendomme ApS ..	50 %	482.464	0	172.096	654.560
		1.018.860	-16.672	344.192	1.346.380

NOTER

	<u>2016</u> <u>Kr.</u>	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
4. HENLÆGGELSE AF NETTOVÆRDIREGULERING PÅ INVESTERINGSEJENDOM:		
Saldo primo	1.889.082	1.889.082
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.889.082</u>	<u>1.889.082</u>

Der er ikke afsat skat af nettoværdiregulering jf. regnskabspraksis.

5. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommene.

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er udstedt ejerpantebrev i Falen 18-18b.

Derudover er der ikke stillet nogen form for sikkerheder eller indgået eventualforpligtelser ud over det i årsrapporten anførte.