

**Ejendomsselskabet
Vesterbrogade 137 ApS**

Hjemstedsadresse: Vesterbrogade 137, 1620 København V

CVR-nummer 26 67 32 32

Årsrapport 2016/17

Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. august 2017



John Fält
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS Vesterbrogade 137 1620 København V Hjemstedskommune: København
Direktion	John Fält
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	27. juni 2002
Regnskabsår	1. juli – 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at eje ejendommen Vesterbrogade 137, 1620 København V.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 22. august 2017.

Direktion



John Fält

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS:

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

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.

Helsingør, den 22. august 2017

Aaen & Co statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63



Søren Appelrod
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	Forventet scrapværdi	0%
-----------	------------	----------------------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, svarende til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	708.189	907.035
2 Afskrivninger	209.351	209.357
Resultat af primær drift	498.838	697.678
Finansielle omkostninger	314.876	325.790
Resultat før skat	183.962	371.888
1 Skat af årets resultat	57.675	81.812
Årets resultat	126.287	290.076
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	100.000
Overført til overført resultat	126.287	190.076
Disponeret	126.287	290.076
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb:		
Der er efter regnskabsårets udløb ekstraordinært udloddet kr	300.000	0

Balance 30. juni 2017

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	13.393.459	13.602.810
2 Materielle anlægsaktiver	13.393.459	13.602.810
Anlægsaktiver	13.393.459	13.602.810
Andre tilgodehavender	104.728	163.269
Tilgodehavender	104.728	163.269
Likvide beholdninger	860.070	1.260.647
Omsætningsaktiver	964.798	1.423.916
Aktiver i alt	14.358.257	15.026.726

Balance 30. juni 2017

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.316.363	1.190.076
Foreslået udbytte	0	100.000
3 Egenkapital	1.441.363	1.415.076
Hensættelser til udskudt skat	590.620	556.793
Hensatte forpligtelser	590.620	556.793
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.918.354	11.578.656
Langfristet gæld	10.918.354	11.578.656
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	656.000	641.588
Skyldig selskabsskat	70.038	46.190
Anden gæld	681.882	788.423
Kortfristet gæld	1.407.920	1.476.201
Gæld i alt	12.326.274	13.054.857
Passiver i alt	14.358.257	15.026.726
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

		2016/17	2015/16	
1	Skat af årets resultat			
	Aktuel skat af årets resultat	23.848	46.190	
	Ændring i hensættelse til udskudt skat	33.827	35.622	
		57.675	81.812	
2	Materielle anlægsaktiver			
			Grunde og bygninger	
	Anskaffelsessum 1. juli 2016		15.412.140	
	Årets tilgang		0	
	Årets afgang		0	
	Anskaffelsessum 30. juni 2017		15.412.140	
	Afskrivninger 1. juli 2016		1.809.330	
	Årets afskrivninger		209.351	
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0	
	Afskrivninger 30. juni 2017		2.018.681	
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		13.393.459	
3	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	Egenkapital 1. juli 2016	125.000	1.190.076	100.000
	Udbetalt udbytte	0	0	-100.000
	Udbytte	0	126.287	0
	Egenkapital 30. juni 2017	125.000	1.316.363	0

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
4	Gæld til kreditinstitutter	
	8.231.981	9.012.305
	2.686.373	2.566.351
	656.000	641.588
	<u>11.574.354</u>	<u>12.220.244</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på t.kr. 11.570 er sikret ved pant i ejendommen. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 1.500, som tjener til sikkerhed for kreditinstitutter.