

**Ejendomsselskabet
Vesterbrogade 137 ApS**

Hjemstedsadresse: Vesterbrogade 137, 1620 København V

CVR-nummer 26 67 32 32

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9/11 2016



Palle Frederiksen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

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
Bank	Nykredit Bank Otto Mønstedts Plads 11 1780 København V
Stiftelsesdato	27. juni 2002
Regnskabsår	1. juli – 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 9 / 4 2016

Direktion

John Fält



Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang

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 2015 - 30. juni 2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 9 / 11 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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


Søren Appelrød
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS for 2015/16 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til edb, bogføring og anden administration i øvrigt.

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 realkredittån 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 posteringer 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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 – 50	år
-----------	---------	----

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

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 kontante beholdninger og 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 "Aktuelle skatteilgodehavender".

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 nettorealisationsværdi.

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%.

Gæld

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

 Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	907.035	1.156.869
Afskrivninger	209.357	209.357
Resultat af primær drift	697.678	947.512
Finansielle indtægter	0	1.153
Finansielle omkostninger	325.790	285.871
Resultat før skat	371.888	662.794
1 Skat af årets resultat	81.812	145.813
Årets resultat	290.076	516.981
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	830.631
Overført til overført resultat	190.076	-313.650
Disponeret	290.076	516.981

Balance 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Grunde og bygninger	13.602.810	13.812.167
2 Materielle anlægsaktiver	13.602.810	13.812.167
Anlægsaktiver	13.602.810	13.812.167
Andre tilgodehavender	163.269	124.367
Tilgodehavender	163.269	124.367
Likvide beholdninger	1.260.647	2.383.412
Omsætningsaktiver	1.423.916	2.507.779
Aktiver i alt	15.026.726	16.319.946

Balance 30. juni

Passiver

Note	2015/16	2014/15
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.190.076	1.000.000
Foreslået udbytte	100.000	830.631
3 Egenkapital	1.415.076	1.955.631
Hensættelser til udskudt skat	556.793	521.171
Hensatte forpligtelser	556.793	521.171
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.578.656	12.222.745
Langfristet gæld	11.578.656	12.222.745
Selskabsskat	46.190	0
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	641.588	642.034
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	37.937
Anden gæld	788.423	940.428
Kortfristet gæld	1.476.201	1.620.399
Gæld i alt	13.054.857	13.843.144
Passiver i alt	15.026.726	16.319.946
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	46.190	0
Årets regulering af udskudt skat	35.622	145.813
	<u>81.812</u>	<u>145.813</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>15.412.140</u>
Anskaffelsespris 1. juli		15.412.140
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsespris 30. juni		<u>15.412.140</u>
Afskrivninger 1. juli		1.599.973
Årets afskrivninger		209.357
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang		0
Afskrivninger 30. juni		<u>1.809.330</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>13.602.810</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. juli	125.000	1.000.000	830.631
Udbetalt udbytte	0	0	(830.631)
Udbytte	0	190.076	100.000
Egenkapital 30. juni	<u>125.000</u>	<u>1.190.076</u>	<u>100.000</u>

2016

2015

4 Gæld til kreditinstitutter

Forfald efter 5 år	9.012.305	9.654.608
Forfald 1-5 år	2.566.351	2.568.137
Forfald inden 1 år	641.588	642.034
	<u>12.220.244</u>	<u>12.864.779</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på kr. 12.970.023 er sikret ved pant i ejendommen. Herudover er der udstedt ejerpantebrev på kr. 1.500.000 som tjener til sikkerhed for bankengagement.