

VESTERPORT EJENDOMME ApS

Vestergade 66
8900 Randers C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/02/2017

Steffen Bruhn Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

VESTERPORT EJENDOMME ApS

Vestergade 66

8900 Randers C

CVR-nr: 27180647

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 – 31. december 2016 for Vesterport Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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 2016 – 31. december 2016.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15/02/2017

Direktion

Steffen Bruhn Madsen

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris . Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommenes forventede afkast. Som følge heraf afskrives der ikke på investeringsejendommene.

Reguleringen af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi ultimo regnskabsåret.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris på statustidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.555.396	1.807.350
Resultat af ordinær primær drift		2.555.396	1.807.350
Andre finansielle indtægter		160.442	227.107
Øvrige finansielle omkostninger		-1.190.464	-783.856
Ordinært resultat før skat		1.525.374	1.250.601
Skat af årets resultat	1	-335.582	-246.875
Årets resultat		1.189.792	1.003.726
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.189.792	1.003.726
I alt		1.189.792	1.003.726

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		65.564.444	48.919.619
Materielle anlægsaktiver i alt	2	65.564.444	48.919.619
Anlægsaktiver i alt		65.564.444	48.919.619
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		550.000	0
Andre tilgodehavender		25.916	22.281
Tilgodehavender i alt		575.916	22.281
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.144.131	4.167.432
Værdipapirer og kapitalandele i alt		2.144.131	4.167.432
Likvide beholdninger		1.119.975	125.043
Omsætningsaktiver i alt		3.840.022	4.314.756
Aktiver i alt		69.404.466	53.234.375

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		12.826.513	11.546.978
Egenkapital i alt		12.951.513	11.671.978
Hensættelse til udskudt skat		716.767	689.573
Hensatte forpligtelser i alt		716.767	689.573
Gæld til realkreditinstitutter		38.546.076	29.896.535
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	38.546.076	29.896.535
Gæld til realkreditinstitutter		270.000	260.000
Gæld til banker		0	747.625
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.747.104	9.059.480
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.173.006	909.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.190.110	10.976.289
Gældsforpligtelser i alt		55.736.186	40.872.824
Passiver i alt		69.404.466	53.234.375

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	11.546.978	11.671.978
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		89.743	89.743
Årets resultat		1.189.792	1.189.792
Egenkapital, ultimo	125.000	12.826.513	12.951.513

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	333.700	285.428
Ændring af udskudt skat	1.882	-38.553
	335.582	246.875

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	47.555.399
Tilgang	16.644.825
Kostpris ultimo	64.200.224
Opskrivninger primo	1.364.220
Opskrivninger ultimo	1.364.220
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.564.444

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	38.816.076	270.000	38.546.076	37.416.000
	38.816.076	270.000	38.546.076	37.416.000

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af moderselskabets regnskab. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebreve på kr. 1.200.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene tjener tillige til sikkerhed for Vesterport Cykellager ApS's bankgæld.

Selskabets værdipapirer og depotafkastkonto er også stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.