

# **VESTERPORT EJENDOMME ApS**

Vestergade 66  
8900 Randers C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**14/03/2018**

---

**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:            01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14/03/2018

## **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

Den anvendte regnskabspraksis er 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

Selskabet anvender normaliseringsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 3,5-4,0%

På balancedagen er indgået lejekontrakter på ejendommenes samlede areal.

Ejendomme, hvor der er indgået salgsaftale, men hvor salget først effektueres efter regnskabsårets udløb, er værdiansat til den faktiske salgspris.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

### 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 gælds metode 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.199.303</b>	<b>2.555.396</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.199.303</b>	<b>2.555.396</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		15.000.000	0
Andre finansielle indtægter .....		161.621	160.442
Øvrige finansielle omkostninger .....		-902.991	-1.190.464
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>16.457.933</b>	<b>1.525.374</b>
Skat af årets resultat .....	1	-3.620.745	-335.582
<b>Årets resultat .....</b>		<b>12.837.188</b>	<b>1.189.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		12.837.188	1.189.792
<b>I alt .....</b>		<b>12.837.188</b>	<b>1.189.792</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		83.024.417	65.564.444
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>83.024.417</b>	<b>65.564.444</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>83.024.417</b>	<b>65.564.444</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		550.000	550.000
Andre tilgodehavender .....		11.131	25.916
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>561.131</b>	<b>575.916</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		661.240	2.144.131
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>661.240</b>	<b>2.144.131</b>
Likvide beholdninger .....		944.147	1.119.975
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.166.518</b>	<b>3.840.022</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>85.190.935</b>	<b>69.404.466</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		25.663.701	12.826.513
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>25.788.701</b>	<b>12.951.513</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		4.056.623	716.767
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>4.056.623</b>	<b>716.767</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		36.431.216	38.546.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>36.431.216</b>	<b>38.546.076</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.200.000	270.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		16.376.940	15.747.104
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.337.455	1.173.006
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.914.395</b>	<b>17.190.110</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>55.345.611</b>	<b>55.736.186</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>85.190.935</b>	<b>69.404.466</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	12.826.513	12.951.513
Årets resultat .....		12.837.188	12.837.188
Egenkapital, ultimo .....	125.000	25.663.701	25.788.701

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	280.889	333.700
Ændring af udskudt skat	3.339.856	1.882
	<b>3.620.745</b>	<b>335.582</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	64.200.224
Tilgang	2.459.973
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>66.660.197</b>
Opskrivninger primo	1.364.220
Årets værdiregulering	15.000.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>16.364.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>83.024.417</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	37.631.216	1.200.000	36.431.216	30.600.000
	<b>37.631.216</b>	<b>1.200.000</b>	<b>36.431.216</b>	<b>30.600.000</b>

## 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.