

Vester Farimagsgade 27-31 A/S

Svanevej 10, 5690 Tommerup
CVR-nr. 28 84 36 31

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.10.16

Henrik Oehlenschläger
Dirigent

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 - 13 |
| Noter | 14 - 16 |

Selskabet

Vester Farimagsgade 27-31 A/S
Svanevej 10
5690 Tommerup
Hjemsted: Assens
CVR-nr.: 28 84 36 31

Bestyrelse

Lars Christian Lucht Rasmussen
Niels Erik Pedersen
Henrik Bjørn Oehlenschläger

Direktion

Henrik Bjørn Oehlenschläger

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Vester Farimagsgade 27-31 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 11. oktober 2016

Direktionen

Henrik Bjørn Oehlenschlæger

Bestyrelsen

Lars Christian Lucht
Rasmussen

Niels Erik Pedersen

Henrik Bjørn Oehlenschlæger

Til kapitalejerne i Vester Farimagsgade 27-31 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vester Farimagsgade 27-31 A/S for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 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 revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nislev
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 6.410.461 mod t.DKK 13.484 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 24.745.353.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Selskabet forventer fortsat positivt resultat for det kommende år.

| Note | 2015/16 DKK | 2014/15 t.DKK |
|--|-------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 5.596.951 | 5.451 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | 5.596.951 | 5.451 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 5.249.190 | 14.075 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -411.193 | 821 |
| Resultat af primær drift | 10.434.948 | 20.347 |
| Andre finansielle omkostninger | -2.216.387 | -2.990 |
| Finansielle poster i alt | -2.216.387 | -2.990 |
| Resultat før skat | 8.218.561 | 17.357 |
| ¹ Skat af årets resultat | -1.808.100 | -3.873 |
| Årets resultat | 6.410.461 | 13.484 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 6.410.461 | 13.484 |
| I alt | 6.410.461 | 13.484 |

| AKTIVER | | 30.06.16 | 30.06.15 |
|----------------|---------------------------------------|--------------------|----------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 107.000.000 | 110.240 |
| 2 | Materielle anlægsaktiver i alt | 107.000.000 | 110.240 |
| | Anlægsaktiver i alt | 107.000.000 | 110.240 |
| | Andre tilgodehavender | 366.186 | 373 |
| | Tilgodehavender i alt | 366.186 | 373 |
| | Likvide beholdninger | 502.411 | 0 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 868.597 | 373 |
| | Aktiver i alt | 107.868.597 | 110.613 |

| PASSIVER | | 30.06.16 | 30.06.15 |
|-----------------|--|--------------------|----------------|
| | | DKK | t.DKK |
| Note | | | |
| | Selskabskapital | 13.000.000 | 13.000 |
| | Overført resultat | 11.745.353 | 5.335 |
| 3 | Egenkapital i alt | 24.745.353 | 18.335 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 4.831.700 | 3.024 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 4.831.700 | 3.024 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 64.013.403 | 72.205 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 64.013.403 | 72.205 |
| | Gæld til kreditinstitutter | 0 | 442 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 1.683.076 | 1.740 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 40.000 | 40 |
| | Anden gæld | 12.555.065 | 14.827 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 14.278.141 | 17.049 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 78.291.544 | 89.254 |
| | Passiver i alt | 107.868.597 | 110.613 |

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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 ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

| | 2015/16 DKK | 2014/15 t.DKK |
|--|----------------|------------------|
| 1. Skatter | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 1.808.100 | 3.667 |
| Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent | 0 | 206 |
| I alt | 1.808.100 | 3.873 |

2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Kostpris pr. 30.06.15 | 91.170.029 |
| Korrektion primo | 85.348 |
| Tilgang i året | 0 |
| Afgang i året | -7.027.014 |
| Kostpris pr. 30.06.16 | 84.228.363 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15 | 19.069.971 |
| Korrektion primo | -85.348 |
| Dagsværdireguleringer i året | 5.249.190 |
| Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse | -1.462.176 |
| Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16 | 22.771.637 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16 | 107.000.000 |

3. Egenkapital

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overført resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i> | | |
| Saldo pr. 01.07.14 | 13.000.000 | -8.149.175 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 13.484.067 |
| Saldo pr. 30.06.15 | 13.000.000 | 5.334.892 |

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

| | | |
|---------------------------------|------------|------------|
| Saldo pr. 01.07.15 | 13.000.000 | 5.334.892 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 6.410.461 |
| Saldo pr. 30.06.16 | 13.000.000 | 11.745.353 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi |
|---------------|--------|--------------------|
| Kapitalandele | 13.000 | 1.000 |

4. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år DKK | Restgæld efter 5 år DKK | Gæld i alt 30.06.16 DKK | Gæld i alt 30.06.15 t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 22.450.105 | 64.013.403 | 72.205 |
| I alt | 0 | 22.450.105 | 64.013.403 | 72.205 |

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 64.013 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 107.000.

Ejerforeningens vedtægter er tinglyst med pantstiftelse for t.DKK 40 på hver lejlighed i selskabets ejendom.