

Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS

Pippisvej 4
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29 18 45 34

Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2018

Anne Grete Kristensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 3-4 |
| | |
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 6 |
| Balance..... | 7-8 |
| Noter..... | 9-10 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 11-13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30. maj 2018

Direktion

Anne Grete Kristensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Silkeborg, den 30. maj 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Borghus
statsautoriseret revisor
mne-nr: 21387

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS Pippisvej 4 8600 Silkeborg CVR-nr.: 29 18 45 34 Stiftet: 18. november 2005 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Anne Grete Kristensen |
| Revisor | Revisionshuset Tal & Tanker Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg |
| Pengeinstitut | Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg |

Resultatopgørelse

| Note | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|-----------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| BRUTTOFORTJENESTE | 1.363.206 | 1.716.463 |
| Dagsværdiregulering af gæld | <u>0</u> | <u>-109.127</u> |
| RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT | 1.363.206 | 1.607.336 |
| Finansielle omkostninger | <u>-327.696</u> | <u>-366.580</u> |
| ÅRETS RESULTAT FØR SKAT | 1.035.510 | 1.240.756 |
| Skat af årets resultat | <u>-228.111</u> | <u>-272.945</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>807.399</u> | <u>967.811</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 0 |
| Overført resultat | <u>407.399</u> | <u>967.811</u> |
| Disponeret i alt | <u>807.399</u> | <u>967.811</u> |

Balance

| Note | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| AKTIVER | | |
| 1 | <u>36.648.000</u> | <u>36.648.000</u> |
| | <u>36.648.000</u> | <u>36.648.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| ANLÆGSAKTIVER | | |
| | <u>36.648.000</u> | <u>36.648.000</u> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | 266.369 | 0 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | 0 | 352.640 |
| Andre tilgodehavender | 9.789 | 6.904 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>35.283</u> | <u>18.619</u> |
| Tilgodehavender | <u>311.441</u> | <u>378.163</u> |
| Likvide beholdninger | <u>1.730.243</u> | <u>1.052.817</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>2.041.684</u> | <u>1.430.980</u> |
| AKTIVER | <u><u>38.689.684</u></u> | <u><u>38.078.980</u></u> |

Balance

| Note | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | kr. | kr. |
| PASSIVER | | |
| Anpartskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 4.631.526 | 4.224.127 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 400.000 | 0 |
| 2 EGENKAPITAL | <u>5.156.526</u> | <u>4.349.127</u> |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.343.548 | 1.320.565 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | <u>1.343.548</u> | <u>1.320.565</u> |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 30.403.562 | 30.663.737 |
| 4 Deposita | 958.480 | 960.297 |
| Langfristede gældsforpligtelser | <u>31.362.042</u> | <u>31.624.033</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 259.812 | 257.194 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 338.818 | 110.240 |
| Skyldig selskabsskat | 205.128 | 274.978 |
| Anden gæld | 23.809 | 142.842 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | <u>827.567</u> | <u>785.254</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | <u>32.189.609</u> | <u>32.409.287</u> |
| PASSIVER | <u>38.689.684</u> | <u>38.078.980</u> |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 6 Eventualforpligtelser | | |
| 7 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling | | |
| 8 Hovedaktivitet | | |

Noter

| Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme | | |
| Anskaffelsessum ejendom | 31.000.000 | 31.000.000 |
| <i>Ejendom, handelsomkostninger</i> | <u>1.031.167</u> | <u>1.031.167</u> |
| <i>Kostpris, ultimo</i> | <u>32.031.167</u> | <u>32.031.167</u> |
| Opskrivning ejendom primo | -4.616.833 | -4.616.833 |
| <i>Afskrivninger, ultimo</i> | <u>-4.616.833</u> | <u>-4.616.833</u> |
| <i>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</i> | <u>36.648.000</u> | <u>36.648.000</u> |
| <p>Ejendommen måles til dagsværdi pr. 31. december 2017. Til denne vurdering er anvendt en pris pr. m2 på ca. kr. 39.965. Såfremt m2-prisen ændres fremadrettet, vil dagsværdien også ændre sig. Vi skal i øvrigt henvise til note 7.</p> | | |
| 2 Egenkapital | | |
| <i>Anpartskapital</i> | | |
| Anpartskapital | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| <i>Overført resultat</i> | | |
| Overført resultat, primo | 4.224.127 | 3.256.317 |
| Overført årets resultat | <u>407.399</u> | <u>967.811</u> |
| | <u>4.631.526</u> | <u>4.224.127</u> |
| <i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i> | | |
| Foreslået udbytte, primo | 0 | 0 |
| Udbetalt udbytte i regnskabsåret | 0 | 0 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | <u>400.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>400.000</u> | <u>0</u> |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Afdrag, der forfalder senere end 5 år | 29.364.314 | 29.637.052 |
| Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år | <u>1.039.248</u> | <u>1.026.685</u> |
| <i>Langfristet del</i> | <u>30.403.562</u> | <u>30.663.737</u> |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år | <u>259.812</u> | <u>257.194</u> |
| | <u>30.663.374</u> | <u>30.920.931</u> |

Noter

| Note | 2017 | 2016 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 4 Deposita | | |
| Afdrag, der forfalder senere end 5 år | 0 | 0 |
| Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år | 958.480 | 960.297 |
| <i>Langfristet del</i> | 958.480 | 960.297 |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>958.480</u> | <u>960.297</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 30.663.374, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 36.648.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i investeringsejendomme med nom. DKK 6.000.000. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for koncernselskabers engagement med kreditinstitut.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

7 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på grund af den pris- og salgsmæssige udvikling på markedet. Direktionen vurderer, at værdien af selskabets investeringsejendomme i årsrapporten giver et retvisende billede heraf. Som dokumentation er der udarbejdet en afkastbaseret model og foretaget sammenligning af kvm priser på lignende boliger i nærområdet.

8 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at erhverve, udleje og sælge fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, at drive dermed beslægtet virksomhed samt at drive handels- og investeringsvirksomhed i øvrigt.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 eksisterer på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i den periode lejen vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Anvendt regnskabspraksis

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:62901741

IP: 92.246.12.100

2018-05-31 14:09:27Z

NEM ID 

Anne Grete Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-557719889245

IP: 62.44.135.225

2018-06-01 07:01:16Z

NEM ID 

Anne Grete Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-557719889245

IP: 62.44.135.225

2018-06-01 07:01:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMHF5-MDYSE-P8YM5-0G01V-K4LXL-KY711

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>