

Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS

**Julsøvej 282
8600 Silkeborg**

CVR-nummer 29 18 45 34

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2016



Jesper Brouw Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS
Julstøvej 282
8600 Silkeborg

Telefon:	+45 86 84 59 41
E-mail:	JBP@jp-Invest.dk
Hjemstedskommune:	Silkeborg
CVR-nummer:	29 18 45 34
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Jesper Brouw Pedersen

Tilknyttede virksomheder

Svejbæklund Holding ApS, moderselskab
Ejendomsselskabet HC.Ørstedsvvej 33 ApS
Ejendomsselskabet Drewsensvej ApS
JBP Ejendomsaktieselskab

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Kontaktpersoner:

Peter Damgaard
Birgitte Friis

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 17. maj 2016

Direktionen:



Jesper Brouw Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, 17. maj 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



Peter Damgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterier

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuselejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.765.909	1.580
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.250.084	16
	Resultat før finansielle poster	-484.175	1.595
1	Finansielle indtægter	4.712	72
2	Finansielle omkostninger	-606.685	-656
	Resultat før skat	-1.086.148	1.011
3	Skat af årets resultat	223.310	-246
	Årets resultat	-862.838	765
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-862.838	765
	Resultatdisponering i alt	-862.838	765

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	36.648.000	38.715
	Materielle anlægsaktiver	36.648.000	38.715
	Anlægsaktiver i alt	36.648.000	38.715
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	500.000	0
	Andre tilgodehavender	675	17
	Periodeafgrænsningsposter	18.159	18
	Tilgodehavender	518.834	35
	Likvide beholdninger	37.669	187
	Omsætningsaktiver i alt	556.504	222
	Aktiver i alt	37.204.503	38.937

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	3.256.317	2.554
4	Egenkapital i alt	3.381.317	2.679
5	Hensættelser til udskudt skat	1.322.598	1.758
	Hensatte forpligtelser	1.322.598	1.758
	Gæld til realkreditinstitutter	30.814.792	30.866
	Deposita og forudbetalt leje	908.425	1.004
6	Langfristede gældsforpligtelser	31.723.217	31.870
	Gæld til realkreditinstitutter	255.081	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.364	79
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.307
7	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	219.480	233
	Anden gæld	157.447	11
	Kortfristede gældsforpligtelser	777.372	2.630
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	33.823.187	36.258
	Passiver i alt	37.204.503	38.937
8	Hovedaktivitet		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Andre finansielle indtægter	4.712	72	
Finansielle indtægter i alt	4.712	72	
2 Finansielle omkostninger			
Renter tilknyttede virksomheder	74.597	90	
Andre finansielle omkostninger	532.088	566	
Finansielle omkostninger i alt	606.685	656	
3 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	211.853	223	
Regulering af udskudt skat	-465.327	107	
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	30.164	-2	
Regulering af tidl. års skat	0	-82	
Skat af årets resultat i alt	-223.310	246	
4 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.554	2.679
Modtaget tilskud fra moderselskab	0	1.565	1.565
Årets resultat	0	-863	-863
Egenkapital ultimo	125	3.256	3.381
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
5 Hensættelser til udskudt skat			
Hensættelser til udskudt skat, primo	1.757.761	1.653	
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	-435.163	105	
Hensættelser til udskudt skat i alt	1.322.598	1.758	
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	29.907.603	25.672	

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
7 Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		
Selskabsskat, primo	233.283	0
Skat af årets resultat	219.480	233
Afregnet med tilknyttede virksomheder	<u>-233.283</u>	<u>0</u>
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder i alt	<u>219.480</u>	<u>233</u>

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve, udleje og sælge fast ejendom, herunder udlejningsejendomme, at drive dermed beslægtet virksomhed samt at drive handels- og investeringsvirksomhed i øvrigt.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Svejbæklund Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i investerings-ejendomme med nom. DKK 31.179.000.

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

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 36.648.000.