


**Projektselskabet Vestgården ApS**  
**Hack Kampmanns Plads 1-3**  
**8000 Aarhus C**  
**CVR-nr. 29446520**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.03.2017

**Dirigent**



---

Navn: Erling Lauridsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Projektselskabet Vestgården ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29446520

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Jørn Tækker

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Projektselskabet Vestgården ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

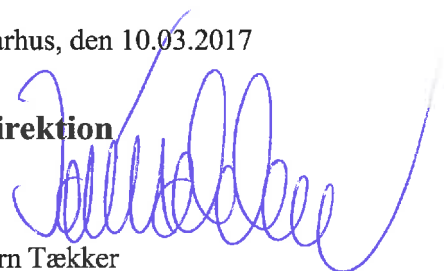
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10.03.2017

**Direktion**

Jørn Tækker

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jørn Tækker', written over the printed name.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Projektselskabet Vestgården ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Projektselskabet Vestgården ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

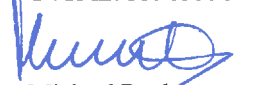
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.


Aarhus, den 10.03.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

  
Michael Bach  
statsautoriseret revisor

  
Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 1.662 t.kr.

Moderselskabet, Tækker Europa ApS vil støtte selskabet, såfremt dette bliver nødvendigt.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt omkostninger forbundet med virksomhedens ejendomsportefølje mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle øvrige danske dattervirksomheder og moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.667.832</b>	<b>5.473.055</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	9.338.616
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		206.384	136.062
Af- og nedskrivninger		0	(12.797)
Andre driftsomkostninger		0	(4.293.097)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.874.216</b>	<b>10.641.839</b>
Andre finansielle indtægter	1	5.819.608	345.229
Andre finansielle omkostninger	2	(6.737.769)	(15.417.496)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>956.055</b>	<b>(4.430.428)</b>
Skat af ordinært resultat	3	1.084.000	222.000
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.040.055</u></b>	<b><u>(4.208.428)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.040.055	(4.208.428)
		<b><u>2.040.055</u></b>	<b><u>(4.208.428)</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	20.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	38.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>0</u>	<u>20.038.391</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>20.038.391</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.330.288	3.547.210
Udskudt skat		378.000	0
Andre tilgodehavender		41.347	58.750.933
Periodeafgrænsningsposter		0	34.846
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.749.635</u>	<u>62.332.989</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		<u>55.123</u>	<u>780.599</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<u>2.804.758</u>	<u>63.113.588</u>
 <b>Aktiver</b>		<u>2.804.758</u>	<u>83.151.979</u>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		(115.710.272)	(145.945.927)
<b>Egenkapital</b>		<b>(114.710.272)</b>	<b>(144.945.927)</b>
Ansvarlig lånekapital		22.625.000	13.505.393
Gæld til realkreditinstitutter		0	53.022.384
Gæld til tilknyttede virksomheder		55.097.086	89.451.170
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>77.722.086</b>	<b>155.978.947</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	3.302.000
Bankgæld		0	25.084.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	75.629
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.745.944	40.551.620
Anden gæld		47.000	3.019.863
Periodeafgrænsningsposter		0	85.259
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>39.792.944</b>	<b>72.118.959</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>117.515.030</b>	<b>228.097.906</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.804.758</b>	<b>83.151.979</b>
Eventualforpligtelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.000.000	(145.945.927)	(144.945.927)
Koncerntilskud o.l.	0	28.195.600	28.195.600
Årets resultat	0	2.040.055	2.040.055
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>(115.710.272)</b>	<b>(114.710.272)</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	819.608	345.229
Øvrige finansielle indtægter	5.000.000	0
	<u>5.819.608</u>	<u>345.229</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	5.329.179	8.299.100
Øvrige finansielle omkostninger	1.408.590	7.118.396
	<u>6.737.769</u>	<u>15.417.496</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(378.000)	(222.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(706.000)	0
	<u>(1.084.000)</u>	<u>(222.000)</u>
	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	15.871.250	114.000
Afgange	(15.871.250)	(114.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(75.609)
Tilbageførsel ved afgang	0	75.609
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.128.750	0
Tilbageførsel ved afgang	(4.128.750)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	0	22.625.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.302.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	89.354.781
	<b>3.302.000</b>	<b>111.979.781</b>

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.