

Vesterbrogade 1-3 ApS
CVR-nr. 29971110
Dybbølvej 18
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.04.2016

Dirigent

Navn: Per B. Christensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 8 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 11 |
| Noter | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vesterbrogade 1-3 ApS

Dybbølvej 18

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29971110

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Vesterbrogade 1-3 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 27.04.2016

Direktion

Per Brødbæk Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 1-3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 1-3 ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 27.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb og salg samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for regnskabsåret udviser et overskud på 12 t.kr. mod et underskud på 48 t.kr. for 2014. Ledelsen anser årets resultat for værende som forventet. Selskabets egenkapital er herefter negativ med 175 t.kr.

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.

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 med fradrag af eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter fra udlejning af grunde og bygninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 50 år |
|-----------|-------|

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---|-------------|----------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 93.226 | 28.298 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(36.201)</u> | <u>(34.639)</u> |
| Driftsresultat | | 57.025 | (6.341) |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (20.319) | (19.500) |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(24.637)</u> | <u>(26.294)</u> |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 12.069 | (52.135) |
| Skat af ordinært resultat | 2 | <u>0</u> | <u>3.900</u> |
| Årets resultat | | <u>12.069</u> | <u>(48.235)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>12.069</u> | <u>(48.235)</u> |
| | | <u>12.069</u> | <u>(48.235)</u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Grunde og bygninger | | 1.819.624 | 1.855.825 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>1.819.624</u> | <u>1.855.825</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>1.819.624</u> | <u>1.855.825</u> |
| Andre tilgodehavender | | 5.356 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | <u>0</u> | <u>3.900</u> |
| Tilgodehavender | | <u>5.356</u> | <u>3.900</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.356</u> | <u>3.900</u> |
| Aktiver | | <u><u>1.824.980</u></u> | <u><u>1.859.725</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>(300.354)</u> | <u>(312.423)</u> |
| Egenkapital | | <u>(175.354)</u> | <u>(187.423)</u> |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 939.884 | 944.039 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 4 | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>1.439.884</u> | <u>1.444.039</u> |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 5.915 | 7.593 |
| Bankgæld | | 304.191 | 348.849 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 12.875 | 12.867 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 193.719 | 177.300 |
| Anden gæld | | <u>43.750</u> | <u>56.500</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>560.450</u> | <u>603.109</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>2.000.334</u> | <u>2.047.148</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>1.824.980</u> | <u>1.859.725</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | (312.423) | (187.423) |
| Årets resultat | 0 | 12.069 | 12.069 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | (300.354) | (175.354) |

Noter

| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 36.201 | 34.639 |
| | <u>36.201</u> | <u>34.639</u> |
| | | |
| | <u>2015</u> kr. | <u>2014</u> kr. |
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 0 | (3.900) |
| | <u>0</u> | <u>(3.900)</u> |
| | | |
| | | <u>Grunde og bygninger</u> kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 2.104.574 |
| Kostpris ultimo | | <u>2.104.574</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | | (248.749) |
| Årets afskrivninger | | (36.201) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | <u>(284.950)</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | <u>1.819.624</u> |

4. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder (langfristet gæld) er ydet som tidsbegrænset ansvarlig lånekapital og er efterstillet selskabets øvrige kreditorer. Lånet henstår afdragsfrit og uopsigeligt fra långivers side i 2016.

| | <u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014</u> kr. | <u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr. | <u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> kr. | <u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015</u> kr. |
|---|---|---|---|--|
| 5. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 7.593 | 5.915 | 939.884 | 908.712 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 0 | 500.000 | 0 |
| | <u>7.593</u> | <u>5.915</u> | <u>1.439.884</u> | <u>908.712</u> |

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PBC Holding A/S 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 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.820 t.kr. (2014: 1.856 t.kr.)