

Vesterbrogade 188 ApS

Plantagevej 18, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 31 27 41 68



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juli 2017

Som dirigent:



Christian Rytter Petersen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vesterbrogade 188 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 3. juli 2017
Direktion:



Christian Rytter Petersen



Morten Flemming Gram

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 188 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 188 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 for 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:

- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.


Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af ikke rettidig godkendelse og indberetning af årsrapporten til Erhvervsstyrelsen inden for fristen på 5 måneder.

Ledelsen kan ifalde ansvar som følge af ikke rettidig indberetning og indbetaling af moms.

Esbjerg, den 3. juli 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn
Adresse, postnr., by

Vesterbrogade 188 ApS
Plantagevej 18, 6710 Esbjerg V

CVR-nr.
Stiftet
Hjemstedskommune
Regnskabsår

31 27 41 68
18. februar 2008
Esbjerg
1. januar - 31. december

Direktion

Christian Rytter Petersen
Morten Flemming Gram

Revision

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, salg og udlejning af fast ejendom til såvel beboelse som momsregistreret erhverv og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 432.527 kr. mod -1.037.125 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 991.458 kr.

Selskabet har i regnskabsåret afholdt omkostninger til færdiggørelse af lejligheder og fællesarealer i ejendommen Vesterbrogade 188. Efter balancedagen forventes endelig aflevering at finde sted.

Som følge af usikkerheden omkring indregning og måling af tilgodehavendet vedrørende den verserende sag, som er omtalt i noten omkring usikkerhed om indregning og måling, er selskabet afhængig af likviditet fra søsterselskabet CPMG Construct ApS, CVR nr. 29212619.

Ledelsen forventer afklaring af sagen i regnskabsåret 2017. Søsterselskabet har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den nødvendige likviditet og årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning for fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2017.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Andre eksterne omkostninger	-367.248	-1.027.736
	Bruttoresultat	-367.248	-1.027.736
4	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	-367.248	-1.027.736
	Finansielle indtægter	3.613	0
5	Finansielle omkostninger	-68.892	-25.389
	Resultat før skat	-432.527	-1.053.125
6	Skat af årets resultat	0	16.000
	Årets resultat	-432.527	-1.037.125
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-432.527	-1.037.125
		-432.527	-1.037.125



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	6.756.010	6.713.510
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	16.000
	Andre tilgodehavender	3.748.176	3.906.628
		<u>10.512.186</u>	<u>10.636.138</u>
	Likvide beholdninger	1.322.167	1.303.183
	Omsætningsaktiver i alt	<u>11.834.353</u>	<u>11.939.321</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.834.353</u>	<u>11.939.321</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.116.458	-683.931
	Egenkapital i alt	<u>-991.458</u>	<u>-558.931</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til associerede virksomheder	12.102.392	11.776.832
	Anden gæld	723.419	721.420
		<u>12.825.811</u>	<u>12.498.252</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.825.811</u>	<u>12.498.252</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.834.353</u>	<u>11.939.321</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-683.931	-558.931
Overført, jf. resultatdisponering	0	-432.527	-432.527
Egenkapital 31. december 2016	125.000	-1.116.458	-991.458

I forlængelse af retssagen og forsinkelser i byggeri og afleveringsforretning, har selskabet tabt egenkapitalen. Egenkapitalen forventes retableret gennem kapitalforhøjelse i 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterbrogade 188 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, lokaler, administration, tab på tilgodehavender m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Som følge af usikkerheden omkring indregning og måling af tilgodehavendet vedrørende den verserende sag, som er omtalt i noten omkring usikkerhed om indregning og måling, er selskabet afhængig af likviditet fra søsterselskabet CPMG Construct ApS, CVR nr. 29212619.

Ledelsen forventer afklaring af sagen i regnskabsåret 2017. Søsterselskabet har tilkendegivet at ville understøtte selskabet med den nødvendige likviditet og årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning for fortsat drift.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet er fortsat part i en retssag med en tidligere advokatforbindelse. Sagen er endnu ikke afsluttet og forventes afsluttet i regnskabsåret 2017.

Selskabets tilgodehavende i forbindelse med sagen er indregnet under andre tilgodehavender på baggrund af indhentet advokatudtalelse. Som følge af sagens lange forløb og procesrisiko, er der væsentlig usikkerhed vedrørende det indregnede beløb. Ledelsen vurderer dog, at det indregnede beløb mindst svarer til den forventede erstatning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	25.642	25.389
Andre finansielle omkostninger	43.250	0
	<u>68.892</u>	<u>25.389</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	0	-16.000
	<u>0</u>	<u>-16.000</u>
7 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125 stk. a nom. 1.000,00 kr.	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er afgivet pant i deponeringskonti, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.210.000 kr. pr. 31. december 2016.

Selskabet har via banken stillet garanti på 15.000 kr. for løbende mellemværender med Dansk Supermarked Ejendomme A/S.

Selskabet har via banken stillet garanti på 1.000.000 kr. for løbende mellemværender med Ejerforeningen Vesterbrogade 188.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for CPMG Construct ApS' mellemværende med banken. Mellemværendet udgør en gæld på 6.609 kr. pr. 31. december 2016.