
Vester77 ApS

C/O Larissa Bochineck, Frydendalsvej 14, 1809
Frederiksberg C

Årsrapport for 2017

(regnskabsår 1/1 - 30/6)

CVR-nr. 31 28 29 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/1 2018

Martin Bochineck
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 for Vester77 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. januar 2018

Direktion

Larissa Bochineck

Martin Bochineck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vester77 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vester77 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 26. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vester77 ApS
C/O Larissa Bochineck
Frydendalsvej 14
1809 Frederiksberg C

CVR-nr.: 31 28 29 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni
Hjemstedskommune: Frederiksberg

Direktion

Larissa Bochineck
Martin Bochineck

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme, investering i værdipapirer samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er direkte eller indirekte forbundet dermed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 37.209, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på DKK 2.061.027.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold. Dog omfatter regnskabsåret kun 6 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | | 440.589 | -3.125 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -170.441 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 270.148 | -3.125 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -184.711 | 0 |
| Resultat før skat | | 85.437 | -3.125 |
| Skat af årets resultat | 2 | -48.228 | 0 |
| Årets resultat | | 37.209 | -3.125 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat | | 37.209 | -3.125 |
| | | 37.209 | -3.125 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------------------|------|-------------------|--------------|
| Grunde og bygninger | | 36.599.719 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 36.599.719 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 36.599.719 | 0 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 90.697 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 104.116 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 5 | 0 | 0 |
| Tilgodehavender | | 194.813 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 721.028 | 3.280 |
| Omsætningsaktiver | | 915.841 | 3.280 |
| Aktiver | | 37.515.560 | 3.280 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
| Selskabskapital | | 150.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | | 2.475.000 | 0 |
| Overført resultat | | -563.973 | -601.182 |
| Egenkapital | 4 | 2.061.027 | -476.182 |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 48.228 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 48.228 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 25.215.013 | 0 |
| Anden gæld | | 426.132 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 25.641.145 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 439.808 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 2.500 | 2.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 7.917.856 | 0 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 13.624 | 13.624 |
| Deposita | | 468.172 | 0 |
| Anden gæld | 6 | 923.200 | 463.338 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 9.765.160 | 479.462 |
| Gældsforpligtelser | | 35.406.305 | 479.462 |
| Passiver | | 37.515.560 | 3.280 |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overkurs ved emission</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 0 | -601.182 | -476.182 |
| Kontant kapitalforhøjelse | 25.000 | 2.475.000 | 0 | 2.500.000 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 37.209 | 37.209 |
| Egenkapital 30. juni | 150.000 | 2.475.000 | -563.973 | 2.061.027 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 184.711 | 0 |
| | <u>184.711</u> | <u>0</u> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 0 | 0 |
| Årets udskudte skat | 48.228 | 0 |
| | <u>48.228</u> | <u>0</u> |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | Grunde og byg- ninger |
| | | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | | 0 |
| Tilgang i årets løb | | 36.770.160 |
| Kostpris 30. juni | | <u>36.770.160</u> |
| Opskrivninger 1. januar | | 0 |
| Opskrivninger 30. juni | | 0 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | | 0 |
| Årets afskrivninger | | 170.441 |
| Ned- og afskrivninger 30. juni | | <u>170.441</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni | | <u>36.599.719</u> |

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------------------|---------------|----------|
| | DKK | DKK |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 197.374 | 0 |
| Låneomkostninger | -85.553 | 0 |
| Skattemæssigt underskud til fremførsel | -63.593 | -8.066 |
| Overført til udskudt skatteaktiv | 0 | 8.066 |
| | 48.228 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | |
| Opgjort skatteaktiv | 0 | 8.066 |
| Nedskrivning til vurderet værdi | 0 | -8.066 |
| Regnskabsmæssig værdi | 0 | 0 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|------------------|-------------------|----------|
| Efter 5 år | 23.665.718 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.549.295 | 0 |
| Langfristet del | 25.215.013 | 0 |
| Inden for 1 år | 439.808 | 0 |
| | 25.654.821 | 0 |

Anden gæld

| | | |
|------------------------|------------------|----------------|
| Mellem 1 og 5 år | 426.132 | 0 |
| Langfristet del | 426.132 | 0 |
| Øvrig kortfristet gæld | 923.200 | 463.338 |
| | 1.349.332 | 463.338 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 36.599.719 | 0 |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen | | |

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vester77 ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (lejeindtægter) måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration.

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|------------------|-------|
| Øvrige bygninger | 50 år |
|------------------|-------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

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