

Vesterbrogade 62-64 Invest ApS

Vesterbrogade 62 D, 2. th.

1620 København V

CVR-nummer 33362706

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Hans Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Vesterbrogade 62-64 Invest ApS
Vesterbrogade 62 D, 2. th.
1620 København V

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 33362706
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Bestyrelse

Lisbeth Maria Hansen
Hans Christian Hansen (j)
Jens Anton Forchhammer
Dennis Forchhammer
Hans Christian Hansen (s)
Marianne Louise Hansen

Direktion

Hans Christian Hansen (j)

Revisor

Dansk Revision Hillerød
Godkendt Revisionsaktieselskab
Vølundsvej 6B
3400 Hillerød

Kontaktpersoner:

Peter Jørgensen
Per Theil Antonsen

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Vesterbrogade 62-64 Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 19. maj 2016

Direktionen:

Hans Christian Hansen (j)

Bestyrelsen:

Lisbeth Maria Hansen
Formand

Hans Christian Hansen (j)

Jens Anton Forchhammer

Dennis Forchhammer

Hans Christian Hansen (s)

Marianne Louise Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 62-64 Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 62-64 Invest 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, 19. maj 2016

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Vesterbrogade 62-64.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen opkræves.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger til ejendommens drift 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, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendommen måles til dagsværdi. Dagsværdi fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Årets op- eller nedskrivning indregnes under sekundære poster.

Dagsværdi opgøres med udgangspunkt i de realiseret regnskabstal for indeværende regnskabsår og kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

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 samt periodiseret renteindtægter af værdipapirer.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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	4.264.671	4.560
1	Personaleomkostninger	-908.579	-2.260
	Andre driftsomkostninger	3.000.000	3.000
	Resultat før finansielle poster	6.356.092	5.300
	Finansielle indtægter	571.799	751
	Finansielle omkostninger	-1.999.341	-2.373
	Resultat før skat	4.928.550	3.678
	Skat af årets resultat	-1.084.347	-431
	Årets resultat	3.844.203	3.247
Forslag til resultatdisponering:			
	Aconto udloddet udbytte i løbet af året	22.000.000	0
	Overført resultat	-18.155.797	3.247
	Resultatdisponering i alt	3.844.203	3.247

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	82.000.000	79.000
	Materielle anlægsaktiver	82.000.000	79.000
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	9.018
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.325.734	13.671
	Finansielle anlægsaktiver	10.325.734	22.689
	Anlægsaktiver i alt	92.325.734	101.689
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	26
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000	2
	Tilgodehavende skat	3.038	1
	Andre tilgodehavender	62.390	111
	Periodeafgrænsningsposter	2.959	2
	Tilgodehavender	70.387	142
	Likvide beholdninger	4.687.266	1.099
	Omsætningsaktiver i alt	4.757.653	1.241
	Aktiver i alt	97.083.387	102.930

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.270.240	1.270
	Overført resultat	12.829.345	30.985
2	Egenkapital i alt	14.099.585	32.255
	Hensættelser til udskudt skat	10.345.250	9.261
	Hensatte forpligtelser	10.345.250	9.261
	Gæld til realkreditinstitutter	67.578.391	56.427
3	Langfristede gældsforpligtelser	67.578.391	56.427
	Gæld til realkreditinstitutter, Kortfristet andel	971.000	871
	Kreditinstitutter	3.061	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	168.387	269
	Anden gæld	3.917.713	3.847
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.060.161	4.987
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	82.983.802	70.675
	Passiver i alt	97.083.387	102.930
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	897.603	2.249		
	Andre omkostninger til social sikring	10.976	11		
	Personaleomkostninger i alt	908.579	2.260		
2	Egenkapital				
	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	1.270	30.985	0	32.255
	Aconto udbytte	0	-22.000	-22.000	-44.000
	Udbetalt udbytte	0	0	22.000	22.000
	Årets resultat	0	3.844	0	3.844
	Egenkapital ultimo	1.270	12.829	0	14.099
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 10 eller multipla heraf.				
3	Langfristede gældsforpligtelser				
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	63.333.000	51.974		
4	Eventualforpligtelser				
	Ingen.				
5	Kontraktlige forpligtelser				
	Selskabet har indgået en renteswap på DKK 30.000.000 med udløb d. 30. december 2024.				
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 68.549.391, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 82.000.000.				
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.556.604, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank tinglyst ejerpantebreve.				

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Frederik Dennis Forchhammer

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-298688160171

IP: 195.215.238.78

19-05-2016 kl. 13:22:27 UTC

NEM ID 

Jens Anton Forchhammer

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311085050037

IP: 90.184.75.20

19-05-2016 kl. 18:10:32 UTC

NEM ID 

Marianne Louise Hansen

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-500001081210

IP: 62.199.175.189

20-05-2016 kl. 08:30:03 UTC

NEM ID 

Hans Christian Hansen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

20-05-2016 kl. 12:36:45 UTC

NEM ID 

Hans Christian Hansen (CPR valideret)

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

20-05-2016 kl. 12:36:45 UTC

NEM ID 

Lisbeth Maria Hansen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-035545081195

IP: 87.59.98.49

21-05-2016 kl. 14:33:44 UTC

NEM ID 

Peter Jørgensen

registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Hillerød

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

21-05-2016 kl. 20:54:37 UTC

NEM ID 

Hans Christian Hansen (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

23-05-2016 kl. 06:19:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DW5ZV-K1UDL-NEO7U-LDN74-UN7EQ-4VMEJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>