

Vesterbrogade 62-64 Invest ApS

Vesterbrogade 62 D, 2. th.

1620 København V

CVR-nummer 33362706

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Hans Christian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 33362706
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Lisbeth Maria Hansen
Hans Christian Hansen
Jens Anton Forchhammer
Dennis Forchhammer
Marianne Louise Hansen

Direktion

Hans Christian Hansen

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 30. april 2018

Direktionen:

Hans Christian Hansen

Bestyrelsen:

Lisbeth Maria Hansen
Formand

Hans Christian Hansen

Jens Anton Forchhammer

Dennis Forchhammer

Marianne Louise Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 62-64 Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 62-64 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hillerød, 30. april 2018

Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen
Registreret revisor
mne3069

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Det flotte resultat skal ses i lyset af, at ejendommens dagsværdi er blevet opskrevet med DKK 66.430.104, således at ejendommens dagsværdi nu udgør på DKK 150.000.000.

Udover ovenstående har der 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.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	70.684.356	4.572
1	Personaleomkostninger	-1.612.089	-1.598
	Resultat før finansielle poster	69.072.267	2.974
	Finansielle indtægter	716.701	641
	Finansielle omkostninger	-3.402.661	-2.135
	Resultat før skat	66.386.307	1.480
	Skat af årets resultat	-14.848.331	-65
	Årets resultat	51.537.976	1.415
Forslag til resultatdisponering:			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	15.000.000	2.600
	Overført resultat	36.537.976	-1.185
	Resultatdisponering i alt	51.537.976	1.415

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	150.000.000	82.000
	Materielle anlægsaktiver	150.000.000	82.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	10.587.771	13.408
	Finansielle anlægsaktiver	10.587.771	13.408
	Anlægsaktiver i alt	160.587.771	95.408
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000	2
	Tilgodehavende skat	35	0
	Andre tilgodehavender	6.190.104	115
	Tilgodehavender	6.192.139	117
	Likvide beholdninger	981.346	339
	Omsætningsaktiver i alt	7.173.485	456
	Aktiver i alt	167.761.256	95.864

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.270.240	1.270
	Overført resultat	48.182.077	10.446
2	Egenkapital i alt	49.452.317	11.716
	Hensættelser til udskudt skat	25.255.532	10.407
	Hensatte forpligtelser	25.255.532	10.407
	Gæld til realkreditinstitutter	87.294.568	67.060
3	Langfristede gældsforpligtelser	87.294.568	67.060
	Gæld til realkreditinstitutter	227.403	990
	Kreditinstitutter	448.458	1.863
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.342	207
	Anden gæld	4.935.636	3.621
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.758.839	6.681
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	118.308.939	84.148
	Passiver i alt	167.761.256	95.864
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016		
	DKK	1.000 DKK		
1 Personaleomkostninger				
Løn og gager	1.601.760	1.589		
Andre omkostninger til social sikring	4.758	4		
Øvrige personaleomkostninger	5.571	5		
Personaleomkostninger i alt	1.612.089	1.598		
Antal ansatte	11	11		
2 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	resultat	udbytte	
	tal			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.270	10.446	0	11.716
Ekstraordinært udbytte	0	-15.000	-15.000	-30.000
Udbetalt udbytte	0	0	15.000	15.000
Forpligtelse renteswap	0	1.198	0	1.198
Årets resultat	0	51.538	0	51.538
Egenkapital ultimo	1.270	48.182	0	49.452
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 10 eller multipla heraf.				
3 Langfristede gældsforpligtelser		2017	2016	
		DKK	1.000 DKK	
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		87.521.971	62.611	
4 Eventualforpligtelser				
Ingen.				
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 87.521.971 (nominel restgæld DKK 92.206.640), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 150.000.000.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 880.000, der giver pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør DKK 150.000.000.				

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at huslejen opkræves.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter, årets regulering af ejendom til dagsværdi, direkte omkostninger til ejendommens drift, samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

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 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

Ejendommen optages som investeringsejendom. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Årets op- eller nedskrivning indregnes i den ordinære drift.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens gennemsnitlige driftsresultater de seneste 5 år på DKK 4.000.000 forventes at kunne fastholdes de kommende 5-10 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 2,65 %, svarende til den af Colliers anvendte afkastsats i deres vurderingsrapport af ejendommen dateret d. 14. november 2017. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til ejendommens beliggenhed. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på DKK 165.000.000.

Dagsværdien er baseret på et afkast på 2,65 %. En reduktion af afkastet med 0,5 % til 2,15 % vil forøge ejendommens dagsværdi med DKK 35.000.000. En forøgelse af afkastet med 0,5 % til 3,15 % vil reducere ejendommens dagsværdi med DKK 24.000.000.

Der afsættes udskudt skat af positive nettoreguleringer i forhold til kostprisen.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 2.109.57.210

2018-05-22 14:48:08Z

NEM ID 

Jens Anton Forchhammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311085050037

IP: 213.32.243.214

2018-05-23 07:13:32Z

NEM ID 

Lisbeth Maria Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-035545081195

IP: 5.103.56.48

2018-05-23 07:48:12Z

NEM ID 

Marianne Louise Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-500001081210

IP: 62.199.10.228

2018-05-23 08:47:19Z

NEM ID 

Hans Christian Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2018-05-24 11:58:48Z

NEM ID 

Hans Christian Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2018-05-24 11:58:48Z

NEM ID 

Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

2018-05-24 12:15:22Z

NEM ID 

Hans Christian Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2018-05-24 12:17:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MPD0L-OVTNE-5TT6Q-TK7SS-PEZ3C-454C2

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 tidsstemplet 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>