

## **Vesterbrogade 62-64 Invest ApS**

Vesterbrogade 62 D, 2. th.

1620 København V

CVR-nummer 33362706

### **Årsrapport**

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Hans Christian Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

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

Hjemstedskommune: København  
CVR-nummer: 33362706  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 22. marts 2017

### 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 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 - 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. 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Hillerød, 22. marts 2017

### Dansk Revision Hillerød

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26580390

Peter Jørgensen  
Registreret revisor

## 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. 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.



Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.612.064</b>	<b>4.264</b>
1	Personaleomkostninger	-1.597.660	-909
	Andre driftsomkostninger	-39.797	3.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.974.607</b>	<b>6.355</b>
	Finansielle indtægter	640.662	572
	Finansielle omkostninger	-2.135.184	-1.999
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.480.085</b>	<b>4.928</b>
	Skat af årets resultat	-65.329	-1.084
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.414.756</b>	<b>3.844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	2.600.000	22.000
	Overført resultat	-1.185.244	-18.156
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.414.756</b>	<b>3.844</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	82.000.000	82.000
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>82.000.000</b>	<b>82.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.407.979	10.326
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>13.407.979</b>	<b>10.326</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>95.407.979</b>	<b>92.326</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.000	2
	Tilgodehavende skat	123	3
	Andre tilgodehavender	114.733	62
	Periodeafgrænsningsposter	0	3
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>116.856</b>	<b>70</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>339.394</b>	<b>4.687</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>456.250</b>	<b>4.757</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>95.864.229</b>	<b>97.083</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	1.270.240	1.270
	Overført resultat	10.445.969	12.829
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.716.209</b>	<b>14.099</b>
	Hensættelser til udskudt skat	10.407.324	10.345
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>10.407.324</b>	<b>10.345</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	67.060.145	67.578
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>67.060.145</b>	<b>67.578</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	990.000	971
	Kreditinstitutter	1.863.162	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	206.264	168
	Anden gæld	3.621.125	3.919
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.680.551</b>	<b>5.061</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>84.148.020</b>	<b>82.984</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>95.864.229</b>	<b>97.083</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Kontraktlige forpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

### 1 Personaleomkostninger

Løn og gager	1.588.712	898
Andre omkostninger til social sikring	4.461	5
Øvrige personaleomkostninger	4.487	6
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1.597.660</b>	<b>909</b>

### 2 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	1.270	12.829	0	14.099
Ekstraordinært udbytte	0	-2.600	-2.600	-5.200
Udbetalt udbytte	0	0	2.600	2.600
Forpligtelse renteswap	0	-1.198	0	-1.198
Årets resultat	0	1.415	0	1.415
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.270</b>	<b>10.446</b>	<b>0</b>	<b>11.716</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 10 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	62.611.000	63.333

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap på DKK 30.000.000 med udløb den 30. december 2024.

## Noter

---

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 68.050.145, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 82.000.000.

## 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 fratrukket direkte omkostninger til ejendommens drifts samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## 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

Investeringsejendommen 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 gælds metode 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: 195.215.238.78

2017-05-05 14:10:17Z

NEM ID 

## Hans Christian Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2017-05-06 06:54:10Z

NEM ID 

## Hans Christian Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2017-05-06 06:54:10Z

NEM ID 

## Lisbeth Maria Hansen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-035545081195

IP: 5.103.56.48

2017-05-06 08:17:24Z

NEM ID 

## Jens Anton Forchhammer

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-311085050037

IP: 5.186.125.176

2017-05-07 15:34:06Z

NEM ID 

## Marianne Louise Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-500001081210

IP: 62.199.101.130

2017-05-09 13:06:03Z

NEM ID 

## Peter Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:26580390-RID:1056984704746

IP: 188.120.68.54

2017-05-09 13:33:43Z

NEM ID 

## Hans Christian Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-405483567071

IP: 152.115.93.90

2017-05-09 14:23:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UZZBD-7G55A-FG4FZ-2BEIQ-H5OAC-K8B1B

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](mailto: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>