

VESTERGADE 4-6 A/S
C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2 TH, 2900 HELLERUP

ÅRSRAPPORT

2015

5. REGNSKABSÅR

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2016**

Preben Nygaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestergade 4-6 A/S c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163, 2 th 2900 Hellerup Telefon: 33 13 23 30 Telefax: 33 13 88 12 CVR-nr.: 33 50 68 56 Stiftet: 1. marts 2011 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Claus Møller, Formand Jan Erik Andersen Per Gransøe
Direktion	Per Gransøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
Advokat	Grorrissen Federspiel H. C. Andersens Boulevard 12 1553 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Vestergade 4-6 A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. maj 2016

Direktion

Per Gransøe

Bestyrelse

Claus Møller
Formand

Jan Erik Andersen

Per Gransøe

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Vestergade 4-6 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergade 4-6 A/S for regnskabsåret 1. januar - 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, om 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 vurdering 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 19. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og sælge ejendommen Vestergade 4-6, København. Ejendommen er en blandet kontor- butik- og boligejendom på i alt 2.239 m².

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt.

Den gradvise konvertering af erhverv til boliger er fortsat i 2015. Det samlede areal udlagt til boliger udgør 762 m² svarende til 34 % af ejendommens samlede areal. Ejendommens areal til erhverv udgør 1.477 m². I slutningen af 2015 er et erhvervslejemål på 292 m² fraflyttet. Lejemålet er ikke genudlejet, men påtænkes konverteret til boliger evt. i forbindelse med 2 mindre lejemål på i alt 110 m² udlagt til boliger.

Markedsværdien af den 5-årige renteswap der udløber i marts 2016 har udviklet sig positivt med en resultatpåvirkning på plus t.kr. 811. Den resterende værdiregulering på t.kr. 196 indtægtsføres frem til marts 2016.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 4-6 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter især omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.539.368	1.692.468
DRIFTSRESULTAT		1.539.368	1.692.468
Andre finansielle indtægter.....	1	810.916	654.134
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.615.615	-1.606.921
RESULTAT FØR SKAT		734.669	739.681
Skat af årets resultat.....	3	-164.729	-183.292
ÅRETS RESULTAT		569.940	556.389
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		569.940	556.389
I ALT		569.940	556.389

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		48.851.273	48.851.273
Materielle anlægsaktiver.....	4	48.851.273	48.851.273
ANLÆGSAKTIVER.....		48.851.273	48.851.273
Udskudt skatteaktiv.....		0	48.613
Andre tilgodehavender.....		210.842	305.797
Tilgodehavender.....		210.842	354.410
Likvider.....		539	538
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		211.381	354.948
AKTIVER.....		49.062.654	49.206.221

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		10.125.000	10.125.000
Overført resultat.....		-290.421	-860.361
EGENKAPITAL.....	5	9.834.579	9.264.639
Hensættelse til udskudt skat.....		116.118	0
Hensat værdiregulering af renteswap.....		196.000	1.006.916
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		312.118	1.006.916
Prioritetsgæld.....		34.400.000	35.375.000
Deposita.....		1.066.581	1.058.335
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	35.466.581	36.433.335
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	975.000	300.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.730.830	1.856.950
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		319.397	0
Anden gæld.....		424.149	344.381
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.449.376	2.501.331
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		38.915.957	38.934.666
PASSIVER.....		49.062.654	49.206.221
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	810.916	654.134	
	810.916	654.134	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.615.615	1.606.921	
	1.615.615	1.606.921	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	164.729	183.292	
	164.729	183.292	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		48.851.273	
Kostpris 31. december 2015.....		48.851.273	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		48.851.273	
Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør kr. 49.950.000. Heraf udgør grund kr. 9.797.800.			
Egenkapital			5
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	10.125.000	-860.361	9.264.639
Forslag til årets resultatdisponering.....		569.940	569.940
Egenkapital 31. december 2015.....	10.125.000	-290.421	9.834.579

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Kreditinstitutter.....	35.675.000	35.375.000	975.000	29.600.000	
Deposita.....	1.058.335	1.066.581	0	1.066.581	
	36.733.335	36.441.581	975.000	30.666.581	

Lån optaget i Handelsbanken i forbindelse med køb af ejendommen udgør i alt kr. 35.500.000. Lånene er variabelt forrentede. Af lån på kr. 26,3 mio. er renterisikoen afdækket ved en 5 årig renteswap, frem til marts 2016.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Handelsbanken har ejerpantebrev på kr. 37.500.000 som sikkerhed for bankgælden. Der er afgivet transport i lejeindtægt og bankindestående kr. 538 ligger til sikkerhed for bankengagement.

7