



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERGADE 4-6 A/S**

**C/O CPM INVEST A/S, STRANDVEJEN 163, 2 TH, 2900 HELLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2017

---

Preben Nygaard

**CVR-NR. 33 50 68 56**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestergade 4-6 A/S c/o CPM Invest A/S Strandvejen 163, 2 th 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 33 50 68 56 Stiftet: 1. marts 2011 Hjemsted: Gentofte Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Møller, Formand Jan Erik Andersen Per Gransøe
<b>Direktion</b>	Per Gransøe
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Åboulevarden 11-13 8000 Århus C
<b>Advokat</b>	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. februar 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Claus Møller  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jan Erik Andersen

\_\_\_\_\_  
Per Gransøe

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Vestergade 4-6 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergade 4-6 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 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 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. Fejlinformationer 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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

København, den 26. februar 2017

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 m<sup>2</sup>.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendom er forløbet planmæssigt.

Strategien om fortsat ændring af erhverv til boliger er fortsat i 2016. Det samlede areal der nu kan ændres til boliger, såfremt der gives tilladelse hertil, udgør 978 m<sup>2</sup> svarende til 44% af ejendommens samlede areal. Ca. 400 m<sup>2</sup> er frigjort for lejere med henblik på en videreudvikling af ejendommen.

Ejendommen er i regnskabet optaget til en markedsværdi på kr. 66 mio. baseret på tredjemands vurdering af ejendommen. Værdireguleringen har medført en forøgelse af selskabsresultatet på kr. 16,9 mio før skat.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.540.763</b>	<b>1.539.368</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		16.884.620	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>18.425.383</b>	<b>1.539.368</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	810.916
Andre finansielle omkostninger.....	2	-718.332	-1.615.615
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>17.707.051</b>	<b>734.669</b>
Skat af årets resultat.....	3	-3.949.722	-164.731
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>13.757.329</b>	<b>569.938</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		13.757.329	569.938
<b>I ALT</b> .....		<b>13.757.329</b>	<b>569.938</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		66.000.000	48.851.273
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>66.000.000</b>	<b>48.851.273</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>66.000.000</b>	<b>48.851.273</b>
Andre tilgodehavender.....		213.042	210.842
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>213.042</b>	<b>210.842</b>
Likvide beholdninger.....		538	539
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>213.580</b>	<b>211.381</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>66.213.580</b>	<b>49.062.654</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b> kr.	<b>2015</b> kr.
Selskabskapital.....		10.125.000	10.125.000
Overført overskud.....		13.466.908	-290.421
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>23.591.908</b>	<b>9.834.579</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.065.840	116.118
Andre hensatte forpligtelser.....		0	196.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.065.840</b>	<b>312.118</b>
Prioritetsgæld.....		33.200.000	34.400.000
Deposita fra lejere.....		1.114.172	1.066.581
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>34.314.172</b>	<b>35.466.581</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.200.000	975.000
Gæld til pengeinstitutter.....		827.240	1.730.830
Gæld til associerede virksomheder.....		1.811.538	319.397
Anden gæld.....		402.882	424.149
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.241.660</b>	<b>3.449.376</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>38.555.832</b>	<b>38.915.957</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>66.213.580</b>	<b>49.062.654</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>7</b>		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	810.916	
	<b>0</b>	<b>810.916</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	718.332	1.615.615	
	<b>718.332</b>	<b>1.615.615</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	3.949.722	164.731	
	<b>3.949.722</b>	<b>164.731</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		48.851.273	
Tilgang.....		264.107	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>49.115.380</b>	
Årets værdireguleringer.....		16.884.620	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>16.884.620</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>66.000.000</b>	
Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 47.450.000. Heraf udgør grund kr. 9.797.800.			
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	10.125.000	-290.421	9.834.579
Forslag til årets resultatdisponering.....		13.757.329	13.757.329
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>10.125.000</b>	<b>13.466.908</b>	<b>23.591.908</b>

## NOTER

## Note

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	35.375.000	34.400.000	1.200.000	28.400.000
Deposita fra lejere.....	1.066.581	1.114.172	0	1.114.172
	<b>36.441.581</b>	<b>35.514.172</b>	<b>1.200.000</b>	<b>29.514.172</b>

Lån optaget i Handelsbanken i forbindelse med køb af ejendommen udgør i alt kr. 34.400.000. Lånene er variabelt forrentede.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 4-6 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Investerings ejendomme 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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, udskudt skat mv.

### 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 acontoskatte.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.