

Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS

Gl. Vejlevej 63, 8721 Daugård

CVR-nr. 34 08 27 90



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

15/11-2016

Som dirigent:



Uffe Bruhn Hansen



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 13. oktober 2016
Direktion:


Allan Kim Hansen


Martin Duch Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Horsens, den 13. oktober 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS
Adresse, postnr., by	Gl. Vejlevej 63, 8721 Daugård
CVR-nr.	34 08 27 90
Stiftet	14. december 2011
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Allan Kim Hansen Martin Duch Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Vesterbrogade 3, 7100 Vejle.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.680.398 kr. mod 173.245 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 2.413.359 kr.

Årets resultat er påvirket af en ændring i regnskabspraksis for grunde og bygninger. Regnskabspraksisen er ændret fra kostpris til dagsværdi af investeringsejendomme.

Ændringen har påvirket årets resultat med 1.503 t.kr. efter skat. Balancesummen er påvirket med 1.927 t.kr. og egenkapitalen med 1.503 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår forventes fuld udlejning af alle lejemål for hele regnskabsåret og dermed et positivt resultat.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	Bruttofortjeneste	357.675	362.633
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-80.907</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	357.675	281.726
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.879.903	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-33.589</u>	<u>0</u>
	Resultat af primær drift	2.203.989	281.726
2	Finansielle omkostninger	<u>-48.779</u>	<u>-53.752</u>
	Resultat før skat	2.155.210	227.974
3	Skat af årets resultat	<u>-474.812</u>	<u>-54.729</u>
	Årets resultat	<u>1.680.398</u>	<u>173.245</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.680.398</u>	<u>173.245</u>
		<u>1.680.398</u>	<u>173.245</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	7.234.403	5.354.500
		<u>7.234.403</u>	<u>5.354.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.234.403</u>	<u>5.354.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	10.521
	Andre tilgodehavender	28.936	35.312
		<u>28.936</u>	<u>45.833</u>
	Likvide beholdninger	<u>276.841</u>	<u>91.773</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>305.777</u>	<u>137.606</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.540.180</u>	<u>5.492.106</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	2.333.359	652.961
	Egenkapital i alt	2.413.359	732.961
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	407.003	0
	Hensatte forpligtelser i alt	407.003	0
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.239.052	4.262.989
		4.239.052	4.262.989
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.000	60.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.499	16.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	174.412	170.992
	Skyldig selskabsskat	83.483	116.249
	Anden gæld	145.372	132.665
		480.766	496.156
	Gældsforpligtelser i alt	4.719.818	4.759.145
	PASSIVER I ALT	7.540.180	5.492.106

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 5 Sikkerhedsstillelser
- 6 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2014	80.000	479.716	559.716
Årets resultat	0	173.245	173.245
Egenkapital 1. juli 2015	80.000	652.961	732.961
Årets resultat	0	1.680.398	1.680.398
Egenkapital 30. juni 2016	<u>80.000</u>	<u>2.333.359</u>	<u>2.413.359</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme er ændret fra kostpris til dagsværdi. Sammenligningstallene er ikke ændret.

Ændringen har påvirket årets resultat med 1.503 t.kr. efter skat. Balancesummen er påvirket med 1.927 t.kr. og egenkapitalen med 1.503 t.kr.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i omsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.		2015/16	2014/15		
2	Finansielle omkostninger				
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.420	5.395		
	Renteomkostninger i øvrigt	45.359	48.357		
		<u>48.779</u>	<u>53.752</u>		
3	Skat af årets resultat				
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.288	61.194		
	Årets regulering af udskudt skat	417.524	-6.465		
		<u>474.812</u>	<u>54.729</u>		
4	Langfristede gældsforpligtelser				
kr.		Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	4.299.052	60.000	4.239.052	4.000.000
		<u>4.299.052</u>	<u>60.000</u>	<u>4.239.052</u>	<u>4.000.000</u>

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.299 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.234 t.kr.

6 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Vesterbrogade 3 ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Allan Hansen Holding A/S	GI Vejlevej 63, 8721 Daugård
MH Group Holding ApS	Stadion Alle 17, 3. tv, 8000 Århus C

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Allan Hansen Holding A/S	GI. Vejlevej 63, 8721 Daugård
MH Group Holding ApS	Stadion Alle 17, 3. tv.8000 Århus C