

Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS

Langdyssen 7, 8200 Aarhus N

CVR-nr. 34 46 21 43

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

Dirigent:

Kristin Brandt





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. november 2017

Direktion:



Mikael Brandt



Kristian Brandt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 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. 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.
- ▶ 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

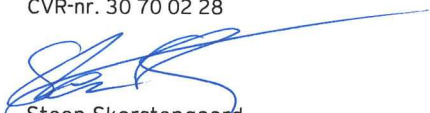
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 30. november 2017


ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Steen Skorstengaard
statsaut. revisor



Christian Jøker
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS
Adresse, postnr., by	Langdyssen 7, 8200 Aarhus N
CVR-nr.	34 46 21 43
Stiftet	20. marts 2012
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Mikael Brandt Kristian Brandt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og drift af udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Pr. 1. januar 2017 er der sket overdragelse af hele selskabets anpartskapital. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets investeringsejendom ændret til de nye ejeres anvendte regnskabspraksis. Den akkumulerede virkning af ændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat for 2015/16 med 5.694 t.kr. Årets skat for 2015/16 af praksisændringen udgør -985 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat for 2015/16 reduceres med 4.709 t.kr. Balancesummen pr. 30. juni 2016 reduceres med 18.059 t.kr., mens egenkapitalen reduceres med 14.446 t.kr.

Årsregnskabet for 2016/17 viser et overskud på 16 t.kr. mod et underskud på 292 t.kr. sidste år og en egenkapital pr. 30. juni 2017 på 23.144 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	1.255.914	1.091.244
2	Personaleomkostninger	-31.050	-150.000
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-454.380	-448.700
	Resultat før finansielle poster	770.484	492.544
3	Finansielle indtægter	19.610	55.634
4	Finansielle omkostninger	-648.374	-785.993
	Resultat før skat	141.720	-237.815
5	Skat af årets resultat	-125.681	-54.063
	Årets resultat	16.039	-291.878
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.400.000
	Overført resultat	16.039	-1.691.878
		16.039	-291.878

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.478.691	23.933.071
		<u>23.478.691</u>	<u>23.933.071</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.478.691</u>	<u>23.933.071</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	0	1.372.683
	Udsudte skatteaktiver	6.500	8.342
	Andre tilgodehavender	12.408	3.082
	Periodeafgrænsningsposter	8.419	16.852
		<u>27.327</u>	<u>1.400.959</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.213.924</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.241.251</u>	<u>1.400.959</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.719.942</u>	<u>25.334.030</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	300.000	200.000
	Overført resultat	22.843.635	-5.072.404
	Foreslået udbytte	0	1.400.000
	Egenkapital i alt	<u>23.143.635</u>	<u>-3.472.404</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til kreditinstitut	3.365.424	26.956.459
		<u>3.365.424</u>	<u>26.956.459</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	179.500	679.152
	Gæld til kreditinstitut	78.217	110.213
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	39.976
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	88.851
	Skyldig selskabsskat	123.838	0
	Anden gæld	799.328	931.783
		<u>1.210.883</u>	<u>1.849.975</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.576.307</u>	<u>28.806.434</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.719.942</u>	<u>25.334.030</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	200.000	-5.072.404	1.400.000	-3.472.404
Kapitalforhøjelse	100.000	27.900.000	0	28.000.000
Overført, jf. resultatdisponering	0	16.039	0	16.039
Udloddet udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Egenkapital 30. juni 2017	300.000	22.843.635	0	23.143.635

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vejlegade 12 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger indregnes til kostpris. Efterfølgende måles grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Grunde og bygninger er hidtil blevet indregnet til kostpris med efterfølgende reguleringer over resultatopgørelsen til dagsværdi. Ændringen i den anvendte regnskabspraksis skyldes, at der pr. 1. januar 2017 er der sket overdragelse af hele selskabets anparts-kapital. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme ændret til de nye ejeres anvendte regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en reduktion af årets resultat før skat for 2015/16 med 5.694 t.kr. Årets skat for 2015/16 af praksisændringen udgør -985 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat for 2015/16 reduceres med 4.709 t.kr. Balancesummen pr. 30. juni 2016 reduceres med 18.059 t.kr., mens egenkapitalen reduceres med 14.446 t.kr.

Endvidere har selskabet med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen medfører ændringer til indregning og måling af materielle anlægsaktiver, idet der fremover skal foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i den periode, som lejen vedrører.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer, ejendomsomkostninger m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15-100 år

Restværdien for bygninger forventes at udgør 0 kr.

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udsendt 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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

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 indvirkning 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	31.050	150.000
	<u>31.050</u>	<u>150.000</u>
Virksomheden har ingen ansatte pr. 30. juni 2017.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttet virksomhed	19.610	47.078
Andre finansielle indtægter	0	8.556
	<u>19.610</u>	<u>55.634</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttet virksomhed	1.675	3.545
Andre finansielle omkostninger	646.699	782.448
	<u>648.374</u>	<u>785.993</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	123.838	0
Årets regulering af udskudt skat	1.843	54.063
	<u>125.681</u>	<u>54.063</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		<u></u>
Kostpris 1. juli 2016		25.538.969
Tilgange		0
Kostpris 30. juni 2017		<u>25.538.969</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016		1.605.898
Afskrivninger		454.380
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017		<u>2.060.278</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>23.478.691</u>

7 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Saldo primo	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	100.000	0	0	0	0
	<u>300.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.647 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut på 3.623 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve på nom. 28.877 t.kr. i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.479 t.kr. pr. 30. juni 2017.