

# Viborggade ApS

c/o Peter Sextus Rasmussen, Svanevænget 9, 2100 København Ø

CVR-nr. 34 80 17 70

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

23/5-16

  
Peter Sextus Rasmussen  
Direktør

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Viborggade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 13. maj 2016

**Direktion**



Peter Sextus Rasmussen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaveren i Viborggade ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Viborggade ApS 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 13. maj 2016

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40



Søren Tholle  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Viborggade ApS  
c/o Peter Sextus Rasmussen  
Svanevænget 9  
2100 København Ø

CVR-nr.: 34 80 17 70  
Stiftet: 23. november 2012  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Peter Sextus Rasmussen

**Revision**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af ejendomme Viborggade 42-44, 46 og 70, 2100 København Ø.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har i regnskabsåret ikke været påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 2.794.744 kr. mod 2.674.769 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.540.865 kr. mod 1.019.248 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Viborggade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Viborggade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.794.744</b>	<b>2.674.769</b>
Andre finansielle indtægter	440.646	332.320
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.204.033</u>	<u>-1.686.736</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.031.357</b>	<b>1.320.353</b>
2 Skat af årets resultat	-490.492	-301.105
Skat af ekstraordinært resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.540.865</u></b>	<b><u>1.019.248</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.540.865</u>	<u>1.019.248</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.540.865</u></b>	<b><u>1.019.248</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	112.820.186	72.886.242
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>112.820.186</u>	<u>72.886.242</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>112.820.186</u></b>	<b><u>72.886.242</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.519.716	14.409.506
Andre tilgodehavender	908.316	417.777
Periodeafgrænsningsposter	<u>74.567</u>	<u>112.994</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.502.599</u>	<u>14.940.277</u>
Likvide beholdninger	<u>157.563</u>	<u>58.915</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.660.162</u></b>	<b><u>14.999.192</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>129.480.348</u></b>	<b><u>87.885.434</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2015	2014
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overkurs ved emission	4.420	4.420
6 Overført resultat	25.403.541	23.862.676
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>25.487.961</b>	<b>23.947.096</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	6.500.000	6.500.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.500.000</b>	<b>6.500.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	34.961.330	35.429.031
Kreditinstitutter i øvrigt	32.373.908	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	67.335.238	35.429.031
Kortfristet del af langfristet gæld	418.536	315.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser	262.506	212.219
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.896.286	18.883.544
Selskabsskat	490.492	301.105
Anden gæld	2.089.329	2.297.008
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.157.149	22.009.307
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>97.492.387</b>	<b>57.438.338</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>129.480.348</b>	<b>87.885.434</b>
<b>8 Eventualposter</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

## Noter

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	661.637	583.544
Andre finansielle omkostninger	542.396	1.103.192
	<u><b>1.204.033</b></u>	<u><b>1.686.736</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	490.492	301.105
	<u><b>490.492</b></u>	<u><b>301.105</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2015	42.886.242	35.366.914
Tilgang i årets løb	39.933.944	7.519.328
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<u><b>82.820.186</b></u>	<u><b>42.886.242</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	30.000.000	30.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2015</b>	<u><b>30.000.000</b></u>	<u><b>30.000.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<u><b>112.820.186</b></u>	<u><b>72.886.242</b></u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	4.420	4.420
	<u><b>4.420</b></u>	<u><b>4.420</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	23.862.676	22.843.428
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.540.865</u>	<u>1.019.248</u>
	<u><b>25.403.541</b></u>	<u><b>23.862.676</b></u>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	418.536	32.954.257	35.379.866	35.744.461
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>32.373.908</u>	<u>0</u>
	<u><b>418.536</b></u>	<u><b>32.954.257</b></u>	<u><b>67.753.774</b></u>	<u><b>35.744.461</b></u>

## 8. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sextus Next ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## 9. Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Sextus Next ApS, Svanevænget 9, 2100 København Ø