

Valdemarsgade 56 ApS

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 35 67 14 71

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/04 2017

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 | 10 |
| Balance 31. december 2016 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Valdemarsgade 56 ApS
Grønnegade 77B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 35 67 14 71
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 26. februar 2014
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Mads Høgh, direktør
Allan Rousing, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Djurslands Bank

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Valdemarsgade 56 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. 31. december 2016 og 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.

Aarhus, den 19. april 2017

Direktion

Mads Høgh
direktør

Allan Rousing
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Valdemarsgade 56 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Valdemarsgade 56 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 19. april 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, udvikle og udleje ejendommen Valdemarsgade 56, 8000 Aarhus C samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs krav.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er reduceret med t.kr. 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 11.272.929, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 13.846.951.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Valdemarsgade 56 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Praksis for indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris i overensstemmelse med den nye årsregnskabslovs krav.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2016 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2016 er reduceret med t.kr. 7.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger ejendom og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Huslejeindtægter m.v.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Driftsomkostninger ejendom

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommen, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Igangværende projekter

Igangværende projekter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 15.432.049 | 3.912.254 |
| Finansielle indtægter | 1 | 19.263 | 1.012 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>(1.000.739)</u> | <u>(355.664)</u> |
| Resultat før skat | | 14.450.573 | 3.557.602 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>(3.177.644)</u> | <u>(783.100)</u> |
| Årets resultat | | <u>11.272.929</u> | <u>2.774.502</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>11.272.929</u> | <u>2.774.502</u> |
| | | <u>11.272.929</u> | <u>2.774.502</u> |

Balance 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Igangværende projekter | 4 | 74.752.233 | 22.105.502 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>1.375</u> | <u>649</u> |
| Tilgodehavender | | <u>74.753.608</u> | <u>22.106.151</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>16.238.802</u> | <u>7.938.518</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>90.992.410</u> | <u>30.044.669</u> |
| | | | |
| Aktiver i alt | | <u>90.992.410</u> | <u>30.044.669</u> |

Balance 31. december 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 13.766.951 | 2.494.021 |
| Egenkapital | | 13.846.951 | 2.574.021 |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | 3.883.544 | 705.900 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 3.883.544 | 705.900 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 56.553.837 | 7.031.000 |
| Deposita | | 815.700 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 57.369.537 | 7.031.000 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 0 | 5.400.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 460.063 | 143.590 |
| Anden gæld | | 14.473.453 | 14.190.158 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 958.862 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 15.892.378 | 19.733.748 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 73.261.915 | 26.764.748 |
| Passiver i alt | | 90.992.410 | 30.044.669 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|------------------------|------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | 2.500.838 | 2.580.838 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 | (6.816) | (6.816) |
| Korrigeret egenkapital 1. januar 2016 | 80.000 | 2.494.022 | 2.574.022 |
| Årets resultat | 0 | 11.272.929 | 11.272.929 |
| Egenkapital 31. december 2016 | 80.000 | 13.766.951 | 13.846.951 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>19.263</u> | <u>1.012</u> |
| | <u>19.263</u> | <u>1.012</u> |
| | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>1.000.739</u> | <u>355.664</u> |
| | <u>1.000.739</u> | <u>355.664</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets udskudte skat | <u>3.177.644</u> | <u>783.100</u> |
| | <u>3.177.644</u> | <u>783.100</u> |

Noter til årsrapporten

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | kr. | kr. |
| 4 Igangværende projekter | | |
| Igangværende arbejder, salgspris | <u>74.752.233</u> | <u>22.105.502</u> |
| | <u>74.752.233</u> | <u>22.105.502</u> |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | | |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016 | 705.900 | (77.200) |
| Hensat i året | <u>3.177.644</u> | <u>783.100</u> |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016 | <u>3.883.544</u> | <u>705.900</u> |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld | Gæld | Afdrag | Restgæld |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| | <u>1. januar 2016</u> | <u>31. december 2016</u> | <u>næste år</u> | <u>efter 5 år</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 12.431.000 | 56.553.837 | 0 | 57.598.000 |
| Deposita | <u>0</u> | <u>815.700</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>12.431.000</u> | <u>57.369.537</u> | <u>0</u> | <u>57.598.000</u> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.554, er der givet pant i igangværende projekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 74.752.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet underpant i ejerpantebreve for i alt t.kr. 50.000 med sikkerhed i igangværende projekter, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 74.752.