

**Vesterbrogade 2 ApS**  
**Grenåvej 117**  
**8240 Risskov**

**CVR-nummer 35 68 26 35**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *10. maj 2016*



---

Ib Hougaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Vesterbrogade 2 ApS  
Grenåvej 117  
8240 Risskov

Hjemstedskommune: Århus  
CVR-nummer: 35 68 26 35  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Ib Hougaard

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Aarhus C

### Revisor

Dansk Revision Hadsten  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Vesterbrogade 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, 9. maj 2016

**Direktionen:**



Ib Hougaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Vesterbrogade 2 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vesterbrogade 2 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, 9. maj 2016

### Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

  
Jesper Thorup  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som Andre tilgodehavender henholdsvis Anden gæld.

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af indregnede aktiver eller forpligtelser, indregnes ændringen i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændres dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes ændringen i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter, dagsværdireguleringer og ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi efter principperne for investeringsejendomme. Dagsværdien er opgjort på baggrund af mæglervurderinger. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

## Anvendt regnskabspraksis

---

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efter første indregning til kostpris. Efter første indregning måles gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi foretages over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.137.126</b>	<b>1.875</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.137.126</b>	<b>1.875</b>
1	Finansielle indtægter	373	6
2	Finansielle omkostninger	-528.878	-486
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.608.622</b>	<b>1.395</b>
3	Skat af årets resultat	-355.731	-309
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.252.891</b>	<b>1.086</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.252.891	1.086
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.252.891</b>	<b>1.086</b>

Note	<b>Balance</b>	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	20.800.000	18.800
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>20.800.000</b>	<b>18.800</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.800.000</b>	<b>18.800</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.714	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	27.055	0
	Andre tilgodehavender	25.000	19
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>68.769</b>	<b>19</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>400.000</b>	<b>214</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>468.769</b>	<b>233</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.268.769</b>	<b>19.033</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overkurs ved emission	2.879.415	2.879
	Overført resultat	2.338.510	1.086
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.267.925</b>	<b>4.015</b>
	Hensættelser til udskudt skat	667.569	309
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>667.569</b>	<b>309</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.823.394	11.989
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.823.394</b>	<b>11.989</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	178.890	178
	Kreditinstitutter	13.202	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	412.045	400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.454	201
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.163.515	25
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	24.581	0
	Anden gæld	1.678.195	1.915
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.509.881</b>	<b>2.719</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.000.844</b>	<b>15.018</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.268.769</b>	<b>19.033</b>
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014		
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	373	0		
Andre finansielle indtægter	0	6		
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>373</b>	<b>6</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	38.251	1		
Andre finansielle omkostninger	490.627	485		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>528.878</b>	<b>486</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	24.581	0		
Regulering af udskudt skat	331.150	309		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>355.731</b>	<b>309</b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	50	2.879	1.086	4.015
Årets resultat	0	0	1.253	1.253
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>2.879</b>	<b>2.339</b>	<b>5.268</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		11.107.831		11.411
<b>6 Hovedaktivitet</b>				
Selskabets formål er at køb og salg af fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.				

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Eventualforpligtelser**

Renteswap på EUR 1.350.000 med variabel forrentning og aftalen udløber den 31. december 2020. Markedsværdien pr. 31. december 2015 er indregnet i balancen under anden gæld.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet IBHO ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 463.100 EUR, og 9.939.000 DKK er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 20.800.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 20.800.000. Heraf er ejerpantebreve på i alt DKK 1.000.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.