

Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S
Danasvej 36b, 1910 Frederiksberg C

CVR-nr. 36 20 15 84

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2016.

Marc Weinert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 12. december 2016

Direktion

Marc Weinert

Bestyrelse

Claude Winther Nielsen

Marc Weinert

Sandra Weinert

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 12. december 2016

Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S Danasvej 36b 1910 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 36 20 15 84
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Claude Winther Nielsen Marc Weinert Sandra Weinert
Direktion	Marc Weinert
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dusager 16 8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 66 P/S 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til at opretholde den daglige drift.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Særlige installationer	20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

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.

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/10 2015 - 30/9 2016</u>	<u>24/9 2014 - 30/9 2015</u>
Bruttofortjeneste	5.663.641	5.116.669
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-1.095.705</u>	<u>-1.222.538</u>
Driftsresultat	4.567.936	3.894.131
Andre finansielle indtægter	159.116	151.560
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.581.030</u>	<u>-2.673.289</u>
Årets resultat	<u>2.146.022</u>	<u>1.372.402</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.146.022</u>	<u>1.372.402</u>
Disponeret i alt	<u>2.146.022</u>	<u>1.372.402</u>

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver			
2	Goodwill	514.200	685.600
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>514.200</u>	<u>685.600</u>
3	Grunde og bygninger	67.918.698	68.843.003
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>67.918.698</u>	<u>68.843.003</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>68.432.898</u>	<u>69.528.603</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	680.925	83.500
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	122.427
	Andre tilgodehavender	49.855	56.927
	Periodeafgrænsningsposter	236.805	233.420
	Tilgodehavender i alt	<u>967.585</u>	<u>496.274</u>
	Likvide beholdninger	2.800.985	1.331.033
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.768.570</u>	<u>1.827.307</u>
	Aktiver i alt	<u>72.201.468</u>	<u>71.355.910</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	21.018.424	18.872.402
Egenkapital i alt	21.518.424	19.372.402
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.820.489	48.698.363
Deposita	1.561.186	1.318.730
Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.381.675	50.017.093
Kortfristet del af langfristet gæld	1.733.000	1.639.000
Gæld til pengeinstitutter	837	0
Anden gæld	567.532	327.415
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.301.369	1.966.415
Gældsforpligtelser i alt	50.683.044	51.983.508
Passiver i alt	72.201.468	71.355.910

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/10 2015 - 30/9 2016	24/9 2014 - 30/9 2015
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten består af investering i fast ejendom og dermed forbunden virksomhed.		
2. Goodwill		
Kostpris primo	857.000	0
Tilgang i årets løb	0	857.000
Kostpris ultimo	857.000	857.000
Afskrivninger primo	-171.400	0
Årets afskrivninger	-171.400	-171.400
Afskrivninger ultimo	-342.800	-171.400
Regnskabsmæssig værdi ultimo	514.200	685.600
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	69.894.141	0
Tilgang i årets løb	0	69.894.141
Kostpris ultimo	69.894.141	69.894.141
Af- og nedskrivninger primo	-1.051.138	0
Årets afskrivninger	-924.305	-1.051.138
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.975.443	-1.051.138
Regnskabsmæssig værdi ultimo	67.918.698	68.843.003
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	500.000	500.000
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission primo	0	17.500.000
Overført til overført resultat	0	-17.500.000
	0	0

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	18.872.402	0
Årets overførte overskud eller underskud	2.146.022	1.372.402
Overført fra overkurs ved emission	0	17.500.000
	<u>21.018.424</u>	<u>18.872.402</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.733.000	35.080.000	48.553.489	50.337.363
Deposita	0	0	1.561.186	1.318.730
	<u>1.733.000</u>	<u>35.080.000</u>	<u>50.114.675</u>	<u>51.656.093</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 48.553, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 67.918.