

**Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS**  
**Hack Kampmanns Plads 1-3**  
**8000 Aarhus C**  
**CVR-nr. 37001740**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

**Dirigent**



Navn: Erling Lauridsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS  
Hack Kampmanns Plads 1-3  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37001740

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 24.08.2015 - 30.09.2016

### **Direktion**

Jørn Tækker

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24.08.2015 - 30.09.2016 for Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 24.08.2015 - 30.09.2016.

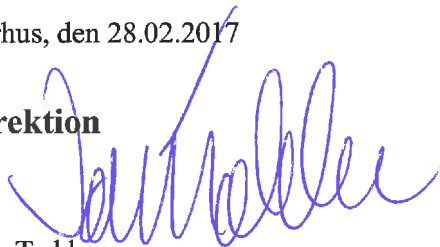
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.02.2017

**Direktion**

Jørn Tækker

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jørn Tækker', is written over the printed name. The signature is fluid and cursive.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS for regnskabsåret 24.08.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24.08.2015 - 30.09.2016 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.

Aarhus, den 28.02.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Michael Bach  
statsautoriseret revisor



Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.801 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabsprincipper. Da det er selskabets første regnskabsår med stiftelse 24.08.2015, er der ikke anført sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger samt omkostninger forbundet med virksomhedens ejendomsportefølje mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter og lign. fra andre værdipapirer og kapitalandele samt renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle øvrige danske dattervirksomheder og moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.139.074</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.195.014
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(1.617.911)
Af- og nedskrivninger		<u>(7.678)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.708.499</b>
Andre finansielle indtægter		443.818
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(4.279.585)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>4.872.732</b>
Skat af ordinært resultat		<u>(1.072.016)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.800.716</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>3.800.716</u>
		<b><u>3.800.716</u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		118.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>30.713</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b><u>118.030.713</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>118.030.713</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 8.634.656
Andre tilgodehavender		<u>546.777</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>9.181.433</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>9.181.433</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u><u>127.212.146</u></u></b>

**Balance pr. 30.09.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		220.000
Overført overskud eller underskud		<u>9.580.716</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.800.716</u></b>
Udskudt skat		<u>567.400</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>567.400</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.116.433
Deposita		<u>1.063.414</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>52.179.847</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.318.545
Deposita		1.257.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		58.764.826
Skyldig selskabsskat		504.616
Anden gæld		<u>818.865</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.664.183</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>116.844.030</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>127.212.146</u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Kontant indbetalt ved stiftelse	50.000	0	0	50.000
Kapitalforhøjelse	170.000	5.780.000	0	5.950.000
Overført til reserver	0	(5.780.000)	5.780.000	0
Årets resultat	0	0	3.800.716	3.800.716
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>220.000</b>	<b>0</b>	<b>9.580.716</b>	<b>9.800.716</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.851.219	
Øvrige finansielle omkostninger	1.428.366	
	<u>4.279.585</u>	
	<b>Investerings-</b> <b>ejendomme</b> <b>kr.</b>	<b>Andre anlæg,</b> <b>driftsmateriel</b> <b>og inventar</b> <b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange	113.804.986	38.391
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>113.804.986</u>	<u>38.391</u>
Årets afskrivninger	0	(7.678)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>0</u>	<u>(7.678)</u>
Årets dagsværdireguleringer	4.195.014	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>4.195.014</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>118.000.000</u>	<u>30.713</u>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 5,5% pr. status. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.976 t.kr.

	<b>Forfald inden</b> <b>for 12 måneder</b> <b>2015/16</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter</b> <b>12 måneder</b> <b>2015/16</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter</b> <b>5 år</b> <b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	3.318.545	51.116.433	39.194.450
Deposita	0	1.063.414	511.640
	<u>3.318.545</u>	<u>52.179.847</u>	<u>39.706.090</u>

## Noter

### 3. Langfristede gældsforpligtelser, fortsat

Deposita består af betalt deposita fra lejere i ejendommen. Forfaldstidspunktet er opgjort på baggrund af indgået lejekontrakter.

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Tækkersminde ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør ved status 118.000 t.kr.

Til sikkerhed for Contravel ApS', Ejendomsselskabet Ådalsvej ApS', Ejendomsselskabet Vesterbrotorv 1-3 ApS', Ejendomsselskabet Katrinebjergvej ApS', Ejendomsselskabet Skejbyparken ApS' og Ejendomsselskabet Østergaards Alle ApS' mellemværende med Vestjysk Bank er deponeret ejerpantebrev, nom. 75.000 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi ved status udgør 75.000 t.kr. Den samlede bankgæld i øvrige selskaber udgør pr. status 175.998 t.kr.

#### **Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder**

Virksomheden hæfter solidarisk med fællesregistrerede, tilknyttede virksomheder for den samlede momsforpligtelse. Momsforpligtelsen i de tilknyttede virksomheder udgør 945 t.kr.