

## **A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus**

c/o Høgh & Rousing A/S  
Grønnegade 77 B  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37513113

### **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.04.2018

**Dirigent**



---

Nayn Bo Heingsøe

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus  
c/o Høgh & Rousing A/S Grønnegade 77 B  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37513113

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Niels Peter Steensberg Øgelund, Formand

Mads Engberg Willumsen

Christian Thorkild Jensen

### Direktion

Bo Helligsøe

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 17.04.2018

**Direktion**



Bør Helligsøe

**Bestyrelse**



Niels Peter Steensberg  
Øgelund  
Formand

Mads Engberg Willumsen



Christian Thorkild Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Bolig Vesterbrogade Aarhus for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendommen beliggende Vesterbrogade 30-32, 8000 Aarhus C.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 184 t.kr., hvilket anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>922.961</b>	<b>187.001</b>
Af- og nedskrivninger		(203.814)	(202.439)
<b>Driftsresultat</b>		<b>719.147</b>	<b>(15.438)</b>
Andre finansielle omkostninger		(483.189)	(111.700)
<b>Resultat før skat</b>		<b>235.958</b>	<b>(127.138)</b>
Skat af årets resultat	2	(51.911)	27.744
<b>Årets resultat</b>		<b>184.047</b>	<b>(99.394)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		184.047	(99.394)
		<b>184.047</b>	<b>(99.394)</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		32.772.327	32.907.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>32.772.327</b>	<b>32.907.391</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>32.772.327</b>	 <b>32.907.391</b>
 Udskudt skat		 37.075	 27.744
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.075</b>	<b>27.744</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>406.828</b>	 <b>247.695</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>443.903</b>	 <b>275.439</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>33.216.230</b>	 <b>33.182.830</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.250.000	6.250.000
Overført overskud eller underskud		84.653	(99.394)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.334.653</u></b>	<b><u>6.150.606</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		25.796.394	26.005.267
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>25.796.394</u></b>	<b><u>26.005.267</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	214.074	211.584
Deposita		428.800	434.405
Modtagne forudbetalinger fra kunder		262.268	256.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		99.421	97.598
Skyldig selskabsskat		61.242	0
Anden gæld		19.378	27.218
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.085.183</u></b>	<b><u>1.026.957</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>26.881.577</u></b>	<b><u>27.032.224</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>33.216.230</u></b>	<b><u>33.182.830</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2017**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	6.250.000	(99.394)	6.150.606
Årets resultat	0	184.047	184.047
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.250.000</b>	<b>84.653</b>	<b>6.334.653</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Antal ansatte pr. balancedagen	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	61.242	0
Ændring af udskudt skat	<u>(9.331)</u>	<u>(27.744)</u>
	<b><u>51.911</u></b>	<b><u>(27.744)</u></b>

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	33.109.830
Tilgange	<u>68.750</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>33.178.580</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(202.439)
Årets afskrivninger	<u>(203.814)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(406.253)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>32.772.327</u></b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	214.074	211.584	25.796.394	25.040.026
	<b><u>214.074</u></b>	<b><u>211.584</u></b>	<b><u>25.796.394</u></b>	<b><u>25.040.026</u></b>

## Noter

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, gælden er sikret ved tinglyste ejerpantebrev på i alt 26.358 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.772 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår er selskabets første regnskabsår og dækker alene perioden 04.03.2016 – 31.12.2016. Sammenligningstallene er dermed ikke direkte sammenlignelige med tallene for 2017.

### 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, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
Installationer	30 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### 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.