

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

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

## **Årsrapport 04.03.2016 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Morten Meulengracht Rasmussen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **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: 04.03.2016 - 31.12.2016

### **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 04.03.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 04.03.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.04.2017

### Direktion

Bo 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 04.03.2016 - 31.12.2016 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 20.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

## 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

Selskabets første regnskabsår omfatter perioden 04.03.2016 - 31.12.2016. Periodens resultat udviser et underskud på 99 t.kr. Årets resultat er som forventet.

For 2017 forventes et positivt resultat.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>187.001</b>
Af- og nedskrivninger		(202.439)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(15.438)</b>
Andre finansielle omkostninger		(111.700)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(127.138)</b>
Skat af årets resultat	1	27.744
<b>Årets resultat</b>		<b>(99.394)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		(99.394)
		<b>(99.394)</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		32.907.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>32.907.391</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.907.391</b>
Udskudt skat		27.744
<b>Tilgodehavender</b>		<b>27.744</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>247.695</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>275.439</b>
<b>Aktiver</b>		<b>33.182.830</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		6.250.000
Overført overskud eller underskud		<u>(99.394)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.150.606</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.005.267</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>26.005.267</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	211.584
Deposita		434.405
Modtagne forudbetalinger fra kunder		256.152
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97.598
Anden gæld		<u>27.218</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.026.957</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.032.224</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>33.182.830</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	6.250.000	0	6.250.000
Årets resultat	0	(99.394)	(99.394)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.250.000</b>	<b>(99.394)</b>	<b>6.150.606</b>

## Noter

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>	
Ændring af udskudt skat	(27.744)
	<b>(27.744)</b>
	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Tilgange	33.109.830
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>33.109.830</b>
Årets afskrivninger	(202.439)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(202.439)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.907.391</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	211.584	26.005.267	25.262.224
	<b>211.584</b>	<b>26.005.267</b>	<b>25.262.224</b>

#### 4. 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 32.907 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Dette er selskabets første regnskabsår, som dækker perioden 04.03.2016 – 31.12.2016. Der er således ikke medtaget sammenligningstal i årsrapporten.

### 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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