



Piaster Revisorerne
vi giver bedre råd

Vestre Gade 18 ApS

CVR-nr. 37 54 08 97

c/o Concilio & Co, Valkendorfs-gade 16, 1
1151 Købehavn K

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 15. marts 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. maj 2017

Thomas Donatzky
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 15. marts 2016 - 31. december 2016 for Vestre Gade 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. marts 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. maj 2017

I direktionen:

Thomas Donatzky

Anders Scheel
Frederiksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vestre Gade 18 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vestre Gade 18 ApS for regnskabsåret 15. marts 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 15. marts 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 24. maj 2017

**Piaster Revisorerne,
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vestre Gade 18 ApS
c/o Concilio & Co, Valkendorfs­gade 16, 1
1151 Købehavn K

CVR-nr.: 37 54 08 97
Stiftet: 15. marts 2016
Hjemsted: København
Regnskabsår: 15. marts - 31. december

Direktion

Thomas Donatzky
Anders Scheel Frederiksen

Revisor

Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Abildgårdsparken 8A
3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er køb, udvikling, salg og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at opretholde driften frem til 31. december 2017. Der er afgivet erklæring fra selskabets långivere om, at gælden ikke kræves afviklet før der er tilstrækkelig likviditet til dette. Derudover er selskabets kreditinstitut sikret ved pant i ejendommen ligesom der fortsat eksisterer en uudnyttet trækingsret på selskabets kassekredet. Selskabet aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Årets resultat anses for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Det forventes, at selskabets egenkapital vil reableres gennem fremtidig indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 15. marts - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Andre eksterne omkostninger		-26.051
Driftsresultat		-26.051
Ordinært resultat før skat		-26.051
Skat af årets resultat	1	0
Årets resultat		-26.051
Forslag til resultatdisponering		
Overført overskud		-26.051
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Disponeret i alt		-26.051

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Varebeholdninger	2	<u>13.889.990</u>
Andre tilgodehavender		<u>28.535</u>
Kortfristede tilgodehavender		<u>28.535</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.918.525</u>
Aktiver i alt		<u>13.918.525</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u>
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		-26.051
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Egenkapital	3	<u>23.949</u>
Kreditinstitutter		5.881.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.618.942
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.119.167
Anden gæld		250.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.894.576</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.894.576</u>
Passiver i alt		<u>13.918.525</u>
Usikkerhed ved going concern	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter

	<u>2016</u>
1 Skat af årets resultat	
Skat af ordinært resultat	0
Regulering af udskudt skat	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	<u>0</u>
2 Varebeholdninger	
Varer under fremstilling	13.889.990
	<u>13.889.990</u>
3 Egenkapital	
Selskabskapital 15. marts	50.000
Selskabskapital 31. december	50.000
Overført resultat 15. marts	0
Forslag til årets resultatfordeling	-26.051
Overført resultat 31. december	-26.051
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 15. marts	0
Udbetalt udbytte	0
Forslag til årets resultatfordeling	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0
Egenkapital 31. december	<u>23.949</u>

Noter

4 Usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabet opnår tilstrækkelig finansiering til at opretholde driften frem til 31. december 2017. Der er afgivet erklæring fra selskabets långivere om, at gælden ikke kræves afviklet før der er tilstrækkelig likviditet til dette. Derudover er selskabets kreditinstitut sikret ved pant i ejendommen ligesom der fortsat eksisterer en uudnyttet trækingsret på selskabets kassekredet. Selskabet aflægger derfor årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.kr. 5.881, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 10.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 13.890.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 fordele 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.

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.

Resultatopgørelsen

Ejendomsomkostninger

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger omfatter ejendomsprojekter til videresalg og igangværende byggeprojekter for egen regning som først kan indregnes i omsætningen på salgstidspunktet. Ejendomsprojekter til videresalg og igangværende byggeprojekter måles til kostpris med tillæg af medgåede projekt- og byggeomkostninger. Såfremt den forventede salgspris med fradrag af salgsomkostninger (nettorealisationseværdi) skønnes lavere end den regnskabsmæssige værdi foretages nedskrivning til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.