

Vesterborg Ejendomme ApS

Nordre Frihavnsgade 26 A
2100 København Ø
CVR-nr. 37 74 22 60

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25. maj 2018

Anders Helm Larsen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Vesterborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2018

Direktion

Anders Helm Larsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Vesterborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterborg Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Roskilde, den 25. maj 2018

Addea Audit
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35443

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vesterborg Ejendomme ApS
Nordre Frihavsgade 26 A
2100 København Ø

CVR-nr.: 37 74 22 60

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 24. maj 2016

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: København

Direktion

Anders Helm Larsen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel med og udvikling, udlejning og administration af fast ejendom samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterborg Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.075.928	-57.030
Personaleomkostninger		-525.268	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		550.660	-57.030
Finansielle indtægter		5.858	457
Finansielle omkostninger		-316.504	<u>-42.252</u>
Resultat før skat		240.014	-98.825
Skat af årets resultat	1	<u>-27.830</u>	<u>8.935</u>
Årets resultat		<u>212.184</u>	<u>-89.890</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		103.400	0
Overført resultat		<u>108.784</u>	<u>-89.890</u>
		<u>212.184</u>	<u>-89.890</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.877.000	0
Investeringsejendomme		5.178.902	6.822.517
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.055.902</u>	<u>6.822.517</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.055.902</u>	<u>6.822.517</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	33.000
Udskudt skatteaktiv		8.935	8.935
Periodeafgrænsningsposter		650	0
Tilgodehavender		<u>9.585</u>	<u>41.935</u>
Likvide beholdninger		<u>316.515</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>326.100</u>	<u>41.935</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.382.002</u></u>	<u><u>6.864.452</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		77.105	-89.890
Egenkapital	3	127.105	-39.890
Banker		708.381	1.619.104
Gæld til realkreditinstitutter		1.072.320	4.233.000
Selskabsdeltagere og ledelse		4.233.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.013.701	5.852.104
Kreditinstitutter	4	0	165.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.249	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.051.632	887.161
Selskabsskat		27.830	0
Anden gæld		129.485	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.241.196	1.052.238
Gældsforpligtelser i alt		7.254.897	6.904.342
Passiver i alt		7.382.002	6.864.452
Eventualposter m.v.	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-31.679	0	18.321
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Årets resultat	0	108.784	103.400	212.184
Egenkapital 31. december 2017	<u>50.000</u>	<u>77.105</u>	<u>0</u>	<u>127.105</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.830	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-8.935</u>
	<u>27.830</u>	<u>-8.935</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygning-</u>	<u>Investeringsjendo</u>
	er	mme
Kostpris 1. januar 2017	0	6.822.517
Tilgang i årets løb	1.877.000	630.557
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.274.172</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>1.877.000</u>	<u>5.178.902</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>1.877.000</u>	<u>5.178.902</u>

3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2017	2016
	kr.	kr.
Banker		
Mellem 1 og 5 år	708.381	1.619.104
Langfristet del	708.381	1.619.104
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	708.381	1.619.104
Gæld til realkreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.072.320	4.233.000
Langfristet del	1.072.320	4.233.000
Inden for et år	0	0
	1.072.320	4.233.000
Selskabsdeltagere og ledelse		
Mellem 1 og 5 år	4.233.000	0
Langfristet del	4.233.000	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.051.632	887.161
Kortfristet del	1.051.632	887.161
	5.284.632	887.161

5 Eventualposter m.v.

Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Helm Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-530702680069

IP: 95.166.22.176

2018-06-01 13:46:21Z

NEM ID 

Morten Plenge

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addea Audit ApS Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:36074981-RID:20580629

IP: 152.115.86.70

2018-06-01 13:47:10Z

NEM ID 

Anders Helm Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-530702680069

IP: 95.166.22.176

2018-06-01 13:49:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OAPJ4-HNMOD-E2DGO-5T2CQ-ME8KF-U6711

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>