

Vestergade 7 P/S
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 37986941

**Årsrapport 01.09.2016 -
31.12.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

Dirigent



Navn: Erik Wihlborg

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestergade 7 P/S
Skolebakken 7, kl. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37986941

Stiftet: 01.09.2016

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.09.2016 - 31.12.2017

Bestyrelse

Morten Bondo Christensen
Erik Wihlborg
Jakob Damm-Jakobsen
Nikolaj Evaldsen

Direktion

Erik Wihlborg, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.12.2017 for Vestergade 7 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

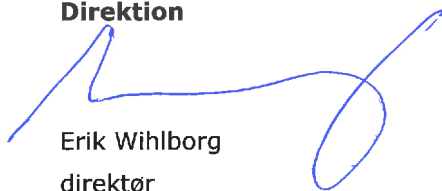
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12.04.2018

Direktion



Erik Wihlborg
direktør

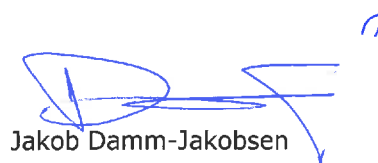
Bestyrelse



Morten Bondo Christensen



Erik Wihlborg



Jakob Damm-Jakobsen



Nikolaj Evaldsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vestergade 7 P/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade 7 P/S for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2016 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 12.04.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176



Steen Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27730

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen, Vestergade 7, Odense.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen er købt i efteråret 2016.

Årets resultat udgør et overskud på 1.321 t.kr. efter værdiregulering af selskabets investeringsejendom på 1.029 t.kr. til markedsværdi. Egenkapitalen udgør 31.12.2017 i alt 10.421 t.kr.

For 2018 forventes tillige overskud før markedsværdiregulering af selskabets investeringsejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.290.610
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.028.980</u>
Driftsresultat		2.319.590
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(998.542)</u>
Årets resultat		<u>1.321.048</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>1.321.048</u>
		<u>1.321.048</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		30.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>30.000.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>30.000.000</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.232
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.170
Andre tilgodehavender		39.832
Periodeafgrænsningsposter		16.744
Tilgodehavender		<u>70.978</u>
 Likvide beholdninger		 <u>212.621</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>283.599</u>
 Aktiver		 <u>30.283.599</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		9.100.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.321.048</u>
Egenkapital		<u>10.421.048</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>18.690.444</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>18.690.444</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	491.638
Bankgæld		141.310
Deposita		339.887
Modtagne forudbetalinger fra kunder		112.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.580
Anden gæld		<u>9.811</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.172.107</u>
Gældsforpligtelser		<u>19.862.551</u>
Passiver		<u>30.283.599</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Indskudt ved stiftelse	9.100.000	0	9.100.000
Årets resultat	0	1.321.048	1.321.048
Egenkapital ultimo	9.100.000	1.321.048	10.421.048

Noter

	2016/17
	kr.
1. Andre finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.500
Renteomkostninger i øvrigt	862.997
Øvrige finansielle omkostninger	<u>133.045</u>
	<u>998.542</u>
	Investe-
	rings-
	ejendomme
	kr.
2. Materielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>28.971.020</u>
Kostpris ultimo	<u>28.971.020</u>
Årets opskrivninger	<u>1.028.980</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.028.980</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.000.000</u>

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

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4% pr. 31.12.2017. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4,3 mio.kr.

Ejendommen er 100% udlejet på 15 lejekontrakter.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.204 t.kr. Størrelsen på ejendommen udgør 1.666 m², der består primært af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Odense.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen, da selskabet opsagde et lejemål i ejendommens baglokale ved køb af ejendommen. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der ikke indregnet tomgangsleje, da der ikke budgetteres med leje fra dette baglokale. Derudover har der været tomgang i enkelte måneder for et enkelt lejemål i ejendommen i forbindelse med fra- og indflytning.

Lejemålet er boligudlejning, hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer.

Noter

Ejendommen er værdiansat til 18.007 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	491.638	18.690.444	16.676.002
	491.638	18.690.444	16.676.002

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen, Vestergade 7, Odense. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Der er ingen sammenligningstal i årsrapporten, da det er selskabets første regnskabsår.

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 eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lign.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.