

EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN

Vesterbrogade 87, st
1620 København V

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/04/2017

Christer Andersen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN
Vesterbrogade 87, st
1620 København V

CVR-nr: 83112913
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor Revisionscentret for læger og tandlæger
Vesterbrogade 69, 3 sal
1620 København V

DK
CVR-nr: 28842562
P-enhed: 1021401176

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Vesterbrogade 87 i København.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

København, den 26/04/2017

Direktion

Sven Erik Langemark

Carl Sukkot

Steen Gregers Gottlieb

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har i 2010 besluttet, at årsrapporten fremover ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til anpartshaverne i Ejendomsanpartsselskabet Vesterbrogade 87 i København

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi opstillet årsrapport for Ejendomsanpartsselskabet for regnskabsåret 2016, der aflægges efter årsregnskabsloven.

Virksomhedens ledelse har ansvaret for årsrapporten.

Vi har tilrettelagt og udført vort arbejde i overensstemmelse med den danske standard for assistance med regnskabsopstilling. Vi har ikke revideret eller udført review af årsrapporten og udtrykker ingen konklusion derom.

København, 26/04/2017

Ledelsesberetning

Aktivitet:

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Vesterbrogade 87 i København.

Resultatet af selskabets drift i det forløbne regnskabsår samt den økonomiske stilling ved regnskabsårets udgang fremgår af efterfølgende årsrapport.

Fremtiden:

Regnskabet for året 2017 forventes at udvise et mindre positivt driftsresultat.

Der er herudover ikke truffet andre beslutninger eller indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, der har indflydelse på vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Vesterbrogade 87 i København er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages i øvrigt hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning:

nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægt fra investeringsejendomme, indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægten omfatter den direkte leje. Varmebidrag og andre refusioner indgår således ikke i lejeindtægten.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme (grunde og bygninger) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid som er fastsat til ca. 50 år.

Investeringsejendomme nedskrives til geninvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet og henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til den 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.

Obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		463.200	463.200
Eksterne omkostninger		-263.813	-358.599
Administrationsomkostninger		-25.525	-25.545
Bruttoresultat		173.862	79.056
Resultat af ordinær primær drift		173.862	79.056
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	2.888
Øvrige finansielle omkostninger		-77.284	-88.712
Ordinært resultat før skat		96.578	-6.768
Skat af årets resultat		-21.073	187
Årets resultat		75.505	-6.581
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		75.505	-6.581
I alt		75.505	-6.581

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		5.251.241	5.251.241
Materielle anlægsaktiver i alt		5.251.241	5.251.241
Anlægsaktiver i alt		5.251.241	5.251.241
Andre tilgodehavender		16.440	23.488
Tilgodehavender i alt		16.440	23.488
Andre værdipapirer og kapitalandele		141.820	139.244
Værdipapirer og kapitalandele i alt		141.820	139.244
Likvide beholdninger		189.204	62.296
Omsætningsaktiver i alt		347.464	225.028
Aktiver i alt		5.598.705	5.476.269

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		321.000	321.000
Andre reserver		3.680.706	3.680.706
Overført resultat		-575.702	-651.206
Egenkapital i alt		3.426.004	3.350.500
Hensættelse til udskudt skat		116.500	116.500
Hensatte forpligtelser i alt		116.500	116.500
Gæld til realkreditinstitutter		1.738.737	1.815.337
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.272	76.432
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.816.009	1.891.769
Skyldig selskabsskat		21.073	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		219.119	117.500
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		240.192	117.500
Gældsforpligtelser i alt		2.056.201	2.009.269
Passiver i alt		5.598.705	5.476.269