

EJENDOMSANPARTSSELSKABET. VESTERBROGADE 87 I KØBENHAVN

Vesterbrogade 87, st
1620 København V

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

15/04/2018

Christer Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 83112913

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 15/04/2018

Direktion

Sven Erik Langemark

Carl Sukkot

Steen Gregers Gottlieb

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 2018 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		495.487	463.200
Eksterne omkostninger		-796.259	-263.813
Administrationsomkostninger		-29.824	-25.525
Bruttoresultat		-330.596	173.862
Resultat af ordinær primær drift		-330.596	173.862
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.443	0
Andre finansielle indtægter		281	
Øvrige finansielle omkostninger		-80.165	-77.284
Ordinært resultat før skat		-409.037	96.578
Skat af årets resultat		-696	-21.073
Årets resultat		-409.733	75.505
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		-409.733	
Overført resultat			75.505
I alt		-409.733	75.505

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.401.013	5.251.241
Materielle anlægsaktiver i alt		5.401.013	5.251.241
Anlægsaktiver i alt		5.401.013	5.251.241
Andre tilgodehavender		22.550	16.440
Tilgodehavender i alt		22.550	16.440
Andre værdipapirer og kapitalandele		142.102	141.820
Værdipapirer og kapitalandele i alt		142.102	141.820
Likvide beholdninger		190.854	189.204
Omsætningsaktiver i alt		355.506	347.464
Aktiver i alt		5.756.519	5.598.705

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		321.000	321.000
Andre reserver		3.680.706	3.680.706
Overført resultat		-985.435	-575.702
Egenkapital i alt		3.016.271	3.426.004
Hensættelse til udskudt skat		116.500	116.500
Hensatte forpligtelser i alt		116.500	116.500
Gæld til realkreditinstitutter		2.420.000	1.738.737
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring			77.272
Deposita		79.148	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.499.148	1.816.009
Skyldig selskabsskat			21.073
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		124.600	219.119
Periodeafgrænsningsposter			0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		124.600	240.192
Gældsforpligtelser i alt		2.623.748	2.056.201
Passiver i alt		5.756.519	5.598.705