

Toldbodens Revision & Regnskab

Registreret Revisionsanpartsselskab • CVR.nr. 12838840

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

FSK*



VESTERGADE 17 ApS

Suomisvej 1, 1. tv 1927 Frederiksberg C

CVR-nr. 21 51 16 76

Årsrapport for perioden

1. juli 2022 – 30. juni 2023

Godkendt på generalforsamlingen
den 26. oktober 2023

Niels Ammitzbøll
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Indholdsfortegnelse	1
Ledespåtegning og ledelsesberetning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Revisorerklæring	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6-7
Noter	8

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023 for **Vestergade 17 ApS**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 26. oktober 2023

I direktionen:

Niels Ammitzbøll Nils Bo Hermansen

LEDELSESBERETNING

Selskabet ejer ejendommen Vestergade 17, Køge, og aktiviteten består i udlejning af denne ejendom.

Året resultat vurderer ledelsen som værende tilfredsstillende.

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter for værende gunstige, og der forventes et positivt resultat for næste regnskabsår.

Der er fra statustidspunktet og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vestergade17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for **Vestergade 17 ApS** for regnskabsåret 2022/2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Frederiksberg, den 26. oktober 2023

Toldbodens Revision & Regnskab
CVR-nr. 12 83 88 40

Peter Bastholm
Reg. revisor, FSR – danske revisorer (mne12315)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for **Vestergade 17 ApS** er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Lejeindtægter

Huslejer vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiregulering, investeringsejendom

Værdireguleringer på selskabets investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld på selskabets investeringsejendom.

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. Den betalbare skat og udskudte skatteforpligtelser er afsat med 22 %.

Ejendom

Investeringsejendom måles til dagsværdi.

Gæld

Gæld måles amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE

		21/22
		<u>t. kr.</u>
Lejeindtægter	636.931	653
Ejendomsomkostninger	-121.048	-192
Administrationsomkostninger	-54.325	-41
BRUTTORESULTAT	461.558	420
1 Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0	0
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	461.558	420
Finansielle udgifter	-203.269	-100
RESULTAT FØR SKAT	258.289	320
Skat af årets resultat	-56.950	-71
ÅRETS RESULTAT	201.339	249
der foreslås disponeret således:		
Afsat udbytte for regnskabsåret	210.000	0
Overførsel til næste år	-8.661	249
	201.339	249

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

AKTIVER

		21/22 t. kr.
Ejendom	<u>12.221.879</u>	<u>12.240</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>12.221.879</u>	<u>12.240</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>12.221.879</u>	<u>12.240</u>
Periodeafgrænsningsposter	10.361	8
Andre tilgodehavender	<u>15.000</u>	<u>37</u>
TILGODEHAVENDER	<u>25.361</u>	<u>45</u>
LIKVIDE MIDLER	<u>35.289</u>	<u>1</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>60.650</u>	<u>46</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>12.282.529</u></u>	<u><u>12.286</u></u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023

PASSIVER

		21/22
		<u>t. kr.</u>
<u>Note</u>		
Anpartskapital	153.000	153
Afsat udbytte for regnskabsåret	210.000	0
Overført resultat	4.835.061	4.844
EGENKAPITAL	5.198.061	4.997
Udskudt skat	974.200	962
HENSATTE FORPLIGTELSER	974.200	962
2 Prioritetsgæld	4.986.859	5.114
Anden langfristet gæld	231.159	305
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	5.218.018	5.419
Afdrag langfristet gæld inden 1 år	180.000	232
Gæld til kapitalejere	610.750	595
Anden kortfristet gæld	101.500	81
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	892.250	908
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	6.110.268	6.327
PASSIVER I ALT	12.282.529	12.286

NOTER

1 Dagsværdiopgørelse af investeringsejendom samt usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom, som indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter.

Skøn over afkastkrav er baseret på registreringer og statistikker.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmitende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med vis usikkerhed.

Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret værdiansættelse. Til vurderingen er anvendt en forrentningsprocent på 4%.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld <u>i alt</u>	Restgæld efter <u>5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>5.166.859</u>	<u>3.916.859</u>

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.”

Niels Johannes Ammitzbøll

Ledelse og dirigent

På vegne af: Vestergade 17 ApS

Serienummer: 95fa6f7d-20fd-42e2-877f-e2bf96f55869

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-10-26 07:38:33 UTC



Nils Bo Hermansen

Direktør

Serienummer: 9bf163c9-d97e-490c-a114-99e97eea749d

IP: 80.162.xxx.xxx

2023-10-27 05:41:48 UTC



Peter Bastholm

TOLDBODENS REVISION & REGNSKAB REG.

REVISIONSANPARTSSELSKAB CVR: 12838840

Registreret revisor

På vegne af: Toldbodens Revision

Serienummer: 1261e720-7358-44d7-83db-afcdf5182935

IP: 80.167.xxx.xxx

2023-10-27 07:57:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: 1EE6M-NBP7V-QE023-JXZ6E-Y3KNU-CHKQQ

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>