

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Vesterbro 25 I/S

Linde Alle 19
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

Godkendt på generalforsamlingen

15/15 20/19

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 10

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

SELSKABSNAVN: Vesterbro 25 I/S
Linde Alle 19
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07
18. Regnskabsår

AKTIVITET: Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen
Falen 18.

DAGLIG LEDELSE Niels-Henrik Hansen
Anne Marie Myhre

INTERESSEENTER

N. H. Hansen ApS Killerupgade 16 stuen tv. 5220 Odense SØ	Ejerandel 50 %
ABM Ejendomme ApS Linde Alle 19 5230 Odense M	Ejerandel 50 %

REVISOR: Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

LEDELSESPÅTEGNING

Den daglige ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vesterbro 25 I/S.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den daglige ledelse anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 10. april 2019

DAGLIG LEDELSE

Niels-Henrik Hansen



Anne Marie Myhre



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kaptalejerne i Vesterbro 25 I/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

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

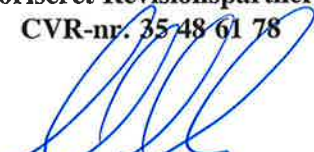
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisoreres Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Svendborg, den 10. april 2019

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor
mne34290

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Ejendommen er værdiansat ud fra en diskonteringsfaktor på ca 6,5 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det 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.

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

SKATTER

Idet interessentskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af interessentskabets resultat samt henlæggelse til nettoopskrivning på investeringsejendom.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

<u>No-</u> <u>ter</u>	2018 Kr.	2017 Kr.
1. Bruttofortjeneste	534.538	2.465.674
2. Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0	-1.619.620
Administrationsomkostninger	-29.276	-45.489
RESULTAT FØR FINANSIERING	505.262	800.565
Finansielle omkostninger	-123.417	-194.336
ARETS RESULTAT	381.845	606.229
der fordeles således:		
Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom	0	-1.619.620
N. H. Hansen ApS	190.922	1.112.924
ABM Ejendomme ApS	190.922	1.112.924
	381.845	606.228

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018AKTIVER

<u>No-</u> <u>ter</u>	<u>31/12 2018</u> <u>Kr.</u>	<u>31/12 2017</u> <u>Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	9.116.586	9.116.586
Anlægsaktiver i alt	9.116.586	9.116.586
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender	25.274	80.216
	25.274	80.216
Likvide beholdninger	5.745	0
Omsætningsaktiver i alt	31.018	80.216
AKTIVER I ALT	9.147.604	9.196.802

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**PASSIVER**

<u>No- ter</u>	31/12 2018 Kr.	31/12 2017 Kr.
EGENKAPITAL:		
3. Interessenternes indestående	2.595.701	2.222.229
4. Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom	269.462	269.462
	<u>2.865.163</u>	<u>2.491.691</u>
5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	5.681.736	5.814.222
	<u>5.681.736</u>	<u>5.814.222</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Afdrag i kommende regnskabsår	137.733	140.000
Gæld pengeinstitutt	165.343	471.896
Deposita og forudmodtaget leje	209.206	222.486
Periodeafgrænsningsposter	0	6.740
Mellemregning lejere	24.807	0
Skyldige omkostninger	27.043	24.375
Skyldig moms	36.573	25.392
	<u>600.705</u>	<u>890.889</u>
GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT	<u>6.282.441</u>	<u>6.705.111</u>
PASSIVER I ALT	<u>9.147.604</u>	<u>9.196.802</u>
6. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER2018
Kr.**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning og direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.

2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:Investerings-
ejendomme

Anskaffelsessum primo	8.847.124
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum ultimo	8.847.124
Værdiregulering primo	269.462
Nettoværdiregulering af investeringsejendom	0
Værdiregulering ultimo	269.462
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	9.116.586

3. INTERESSEENTERNES INDESTÅENDE:

	Ejer andel	Saldo primo	Hævet	Resultat andel	Saldo ultimo
N. H. Hansen ApS	50 %	1.129.744	0	190.922	1.320.666
ABM Ejendomme ApS ..	50 %	1.092.484	-8.372	190.922	1.275.035
		<u>2.222.228</u>	<u>-8.372</u>	<u>381.845</u>	<u>2.595.701</u>

NOTER

	<u>2018</u> Kr.	<u>2017</u> Kr.
4. HENLÆGGELSE AF NETTOVÆRDIREGULERING PÅ INVESTERINGSEJENDOM:		
Saldo primo	269.462	1.889.082
Overført jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-1.619.620</u>
	<u>269.462</u>	<u>269.462</u>

Der er ikke afsat skat af nettoværdiregulering jf. regnskabspraksis.

5. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTIGELSER:

Af den samlede prioritetsgæld forfalder 5.197.331 kr efter 5 år.

6. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen.

Til sikkerhed for kassekredit i Danske Bank er der udstedt ejerpantebrev i Falen 18-18b. Regnskabsmæssig værdi udgør 9.116.586 kr.

Derudover er der ikke stillet nogen form for sikkerheder eller indgået eventualforpligtelser udover det i årsrapporten anførte.