

VESTERPORT EJENDOMME ApS

Vestergade 66
8900 Randers C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

20/02/2019

Steffen Bruhn Madsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden VESTERPORT EJENDOMME ApS
Vestergade 66
8900 Randers C

CVR-nr: 27180647
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 – 31. december 2018 for Vesterport Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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 2018 – 31. december 2018.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10/01/2019

Direktion

Steffen Bruhn Madsen

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem

de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabet anvender normaliseringsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et afkastkrav på 3,5-4,0%

På balancedagen er indgået lejekontrakter på ejendommenes samlede areal.

Ejendomme, hvor der er indgået salgsaftale, men hvor salget først effektueres efter regnskabsårets udløb, er værdiansat til den faktiske salgspris.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi ultimo regnskabsåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er en skattesats på 22% anvendt.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris på statustidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.325.991	2.199.303
Resultat af ordinær primær drift		2.325.991	2.199.303
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.253.319	15.000.000
Andre finansielle indtægter		14.771	161.621
Øvrige finansielle omkostninger		-586.711	-902.991
Ordinært resultat før skat		4.007.370	16.457.933
Skat af årets resultat	1	-877.221	-3.620.745
Årets resultat		3.130.149	12.837.188
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.130.149	12.837.188
I alt		3.130.149	12.837.188

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		63.505.446	83.024.417
Materielle anlægsaktiver i alt	2	63.505.446	83.024.417
Anlægsaktiver i alt		63.505.446	83.024.417
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.000	550.000
Andre tilgodehavender		6.835	11.131
Tilgodehavender i alt		256.835	561.131
Andre værdipapirer og kapitalandele		676.012	661.240
Værdipapirer og kapitalandele i alt		676.012	661.240
Likvide beholdninger		2.768.571	944.147
Omsætningsaktiver i alt		3.701.418	2.166.518
Aktiver i alt		67.206.864	85.190.935

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		28.793.850	25.663.701
Egenkapital i alt		28.918.850	25.788.701
Hensættelse til udskudt skat		3.429.011	4.056.623
Hensatte forpligtelser i alt		3.429.011	4.056.623
Gæld til realkreditinstitutter		26.281.481	36.431.216
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	26.281.481	36.431.216
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.000	1.200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.455.269	16.376.940
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		922.253	1.337.455
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.577.522	18.914.395
Gældsforpligtelser i alt		34.859.003	55.345.611
Passiver i alt		67.206.864	85.190.935

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	25.663.701	25.788.701
Årets resultat		3.130.149	3.130.149
Egenkapital, ultimo	125.000	28.793.850	28.918.850

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	1.504.833	280.889
Ændring af udskudt skat	-627.612	3.339.856
	<u>877.221</u>	<u>3.620.745</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	66.660.197
Tilgang	2.428.655
Afgang	-18.947.626
Kostpris ultimo	<u>50.141.226</u>
Opskrivninger primo	16.364.220
Årets værdiregulering	-3.000.000
Opskrivninger ultimo	<u>13.364.220</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>63.505.446</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	27.481.481	1.200.000	26.281.481	21.400.000
	<u>27.481.481</u>	<u>1.200.000</u>	<u>26.281.481</u>	<u>21.400.000</u>

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter fremgår af moderselskabets regnskab. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutioner tkr. 27.481 er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 63.505

Der er udstedt ejerpantebreve på kr. 1.200.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene tjener tillige til sikkerhed for Vesterport Cykellager ApS's bankgæld.

Selskabets værdipapirer og depotafkastkonto er også stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.