

VESTERPORT EJENDOMME ApS

Jyllands Allé 104
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/03/2020

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
Jyllands Allé 104
8270 Højbjerg

CVR-nr: 27180647

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for VESTERPORT EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus, den 09/03/2020

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.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Generelt

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.

Regulering af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmidler	5-10 år
--------------	---------

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.340.183	2.325.991
Lønninger		-183.811	0
Resultat af ordinær primær drift		2.156.372	2.325.991
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.253.319
Andre finansielle indtægter		0	14.771
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-298.054	-304.068
Andre finansielle omkostninger		-563.076	-282.643
Ordinært resultat før skat		1.295.242	4.007.370
Skat af årets resultat	1	-284.953	-877.221
Årets resultat		1.010.289	3.130.149
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.010.289	3.130.149
I alt		1.010.289	3.130.149

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		104.466.652	63.505.446
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		225.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	104.691.652	63.505.446
Anlægsaktiver i alt		104.691.652	63.505.446
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		250.000	250.000
Andre tilgodehavender		162.097	6.835
Tilgodehavender i alt		412.097	256.835
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	676.012
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	676.012
Likvide beholdninger		132.990	2.768.571
Omsætningsaktiver i alt		545.087	3.701.418
Aktiver i alt		105.236.739	67.206.864

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		29.804.139	28.793.850
Egenkapital i alt		29.929.139	28.918.850
Hensættelse til udskudt skat		3.480.137	3.429.011
Hensatte forpligtelser i alt		3.480.137	3.429.011
Gæld til realkreditinstitutter		53.476.652	26.281.481
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	53.476.652	26.281.481
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.000	1.200.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		15.512.150	6.455.269
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.638.661	922.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.350.811	8.577.522
Gældsforpligtelser i alt		71.827.463	34.859.003
Passiver i alt		105.236.739	67.206.864

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	28.793.850	28.918.850
Årets resultat		1.010.289	1.010.289
Egenkapital, ultimo	125.000	29.804.139	29.929.139

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	233.827	1.504.833
Ændring af udskudt skat	51.126	-627.612
	<u>284.953</u>	<u>877.221</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	50.141.226
Tilgang	40.961.206
Kostpris ultimo	<u>91.102.432</u>
Opskrivninger primo	13.364.220
Opskrivninger ultimo	<u>13.364.220</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>104.466.652</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	54.676.652	1.200.000	53.476.652	47.700.000
	<u>54.676.652</u>	<u>1.200.000</u>	<u>53.476.652</u>	<u>47.700.000</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. 54.677 er der afgivet pant i ejendomme med en bogført værdi på tkr. 104.467.

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.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1