



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERGADE BYG APS**  
**VESTERGADE 50 B, 8000 ÅRHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. juni 2016

---

Morten Zweidorff Laugesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestergade Byg ApS Vestergade 50 B 8000 Århus C
	CVR-nr.: 29 68 61 49 Stiftet: 7. juli 2006 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Zweidorff Laugesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Djurslands Bank Nordre Standvej 75 8240 Risskov

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Vestergade Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. juni 2016

Direktion

---

Morten Zweidorff Laugesen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Vestergade Byg ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 15. juni 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg samt renovering af fast ejendom, investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har pr. 31. december 2015 tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved egen positiv fremtidig drift.

Selskabets anpartshaver samt selskabets direktør har begge bekræftet, at de ikke vil kræve deres medlemsværende indfriet før selskabet har likviditeten hertil, samt at de vil støtte selskabets likviditetsmæssige drift, så selskabet kan opfylde sine økonomiske forpligtelser.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade Byg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme.....	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>32.007</b>	<b>19.768</b>
Af- og nedskrivninger.....		-29.518	-29.518
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.489</b>	<b>-9.750</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-62.733	-64.094
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-60.244</b>	<b>-73.844</b>
Skat af årets resultat.....	2	11.284	16.252
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-48.960</b>	<b>-57.592</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-48.960	-57.592
<b>I ALT</b> .....		<b>-48.960</b>	<b>-57.592</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		2.243.328	2.272.846
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.243.328</b>	<b>2.272.846</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.243.328</b>	<b>2.272.846</b>
Udskudt skatteaktiv.....		42.161	32.211
Andre tilgodehavender.....		9.552	21.205
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>51.713</b>	<b>53.416</b>
Likvider.....		15.449	37.159
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>67.162</b>	<b>90.575</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.310.490</b>	<b>2.363.421</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-176.739	-127.779
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-51.739</b>	<b>-2.779</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.645.000	1.645.000
Banklån.....		247.561	262.411
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.892.561</b>	<b>1.907.411</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	10.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		383.435	375.874
Anden gæld.....		76.233	77.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>469.668</b>	<b>458.789</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.362.229</b>	<b>2.366.200</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.310.490</b>	<b>2.363.421</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	15.002	14.457	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	47.731	49.637	
	<b>62.733</b>	<b>64.094</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-1.334	-7.440	2
Regulering af udskudt skat.....	-9.950	-8.812	
	<b>-11.284</b>	<b>-16.252</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2015.....		2.361.437	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>2.361.437</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		88.591	
Årets afskrivninger .....		29.518	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		<b>118.109</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>2.243.328</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	-127.779	-2.779
Forslag til årets resultatdisponering.....		-48.960	-48.960
Egenkapital 31. december 2015.....	<b>125.000</b>	<b>-176.739</b>	<b>-51.739</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.645.000	1.645.000	0
Banklån.....	267.411	257.561	10.000
	<b>1.912.411</b>	<b>1.902.561</b>	<b>10.000</b>
			Restgæld efter 5 år
			<b>1.880.000</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden Laugesen Holding ApS og søstervirksomheden Bill's Coffeeshop ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Morten Laugesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pant i selskabets ejendom, nom. 20 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.645 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 2.243.

Til sikkerhed for engagement med Djurslands Bank, 258 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev nom 250 tkr. i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 2.243.