



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. juni 2017

Morten Zweidorff Laugesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Morten Zweidorff Laugesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Djurslands Bank Nordre Standvej 75 8240 Risskov

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. juni 2017

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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 selskabet, 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Aarhus, den 9. juni 2017

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har pr. 31. december 2016 tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved egen positiv fremtidig drift.

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

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		26.915	32.007
Af- og nedskrivninger.....		-29.518	-29.518
DRIFTSRESULTAT		-2.603	2.489
Andre finansielle omkostninger.....	1	-49.583	-62.733
RESULTAT FØR SKAT		-52.186	-60.244
Skat af årets resultat.....	2	11.481	11.284
ÅRETS RESULTAT		-40.705	-48.960
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-40.705	-48.960
I ALT		-40.705	-48.960

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		2.213.810	2.243.328
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.213.810	2.243.328
ANLÆGSAKTIVER.....		2.213.810	2.243.328
Udskudte skatteaktiver.....		51.568	42.161
Andre tilgodehavender.....		8.988	8.218
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		2.074	1.334
Tilgodehavender.....		62.630	51.713
Likvide beholdninger.....		30.001	15.449
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		92.631	67.162
AKTIVER.....		2.306.441	2.310.490
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-217.445	-176.739
EGENKAPITAL.....	4	-92.445	-51.739
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.577.386	1.645.000
Banklån.....		213.545	247.561
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.790.931	1.892.561
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	75.058	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		432.517	383.435
Anden gæld.....		85.380	61.233
Kortfristede gældsforpligtelser.....		607.955	469.668
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.398.886	2.362.229
PASSIVER.....		2.306.441	2.310.490
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	15.416	15.002	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	34.167	47.731	
	49.583	62.733	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.074	-1.334	2
Regulering af udskudt skat.....	-9.407	-9.950	
	-11.481	-11.284	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2016.....		2.361.437	
Kostpris 31. december 2016.....		2.361.437	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		118.109	
Årets afskrivninger		29.518	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		147.627	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		2.213.810	
Egenkapital			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	-176.740	-51.740
Forslag til årets resultatdisponering.....		-40.705	-40.705
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	-217.445	-92.445
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.645.000	1.630.444	53.058
Banklån.....	257.561	235.545	22.000
	1.902.561	1.865.989	75.058
			Restgæld efter 5 år
			1.364.076
			115.000
			1.479.076

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern 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, 1.630 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 1.644 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 2.214.

Til sikkerhed for engagement med Djurslands Bank, 236 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev nom. 250 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 2.214.

Medarbejderforhold**8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2015: 1)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade Byg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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:

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.