

**VESTERBRO 35,  
AALBORG ApS**  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 30104412

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Allan Nørgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

VESTERBRO 35, AALBORG ApS

Hasserisvej 143

9000 Aalborg

CVR-nr.: 30104412

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

## Direktion

Allan Nørgaard

Lars Beltoft Ørbæk

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for VESTERBRO 35, AALBORG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.05.2019

### Direktion

Allan Nørgaard

Lars Beltoft Ørbæk

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i VESTERBRO 35, AALBORG ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VESTERBRO 35, AALBORG ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Aalborg, den 24.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af garager

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 25 t.kr., mod et overskud sidste år på 9 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>43.990</b>	<b>32.591</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(11.793)	(11.258)
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.197</b>	<b>21.333</b>
Skat af årets resultat		(7.084)	(12.173)
<b>Årets resultat</b>		<b>25.113</b>	<b>9.160</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		25.113	9.160
		<b>25.113</b>	<b>9.160</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.200.000	1.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.737</b>	<b>23.501</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>46.737</b>	<b>23.501</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.246.737</b>	<b>1.223.501</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		170.000	170.000
Overført overskud eller underskud		416.001	390.888
<b>Egenkapital</b>		<b>586.001</b>	<b>560.888</b>
Udskudt skat		253.255	246.171
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>253.255</b>	<b>246.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.048	45.792
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>23.048</b>	<b>45.792</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	22.973	22.922
Bankgæld		49	0
Deposita		5.100	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		116.092	112.710
Anden gæld		220.219	210.518
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>384.433</b>	<b>370.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>407.481</b>	<b>416.442</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.246.737</b>	<b>1.223.501</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	170.000	390.888	560.888
Årets resultat	0	25.113	25.113
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>170.000</b>	<b>416.001</b>	<b>586.001</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.381	3.274
Øvrige finansielle omkostninger	<u>8.412</u>	<u>7.984</u>
	<b><u>11.793</u></b>	<b><u>11.258</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>534.839</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>534.839</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		<u>(417.673)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(417.673)</u></b>
Dagsværdireguleringer primo		<u>1.082.834</u>
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b><u>1.082.834</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>1.200.000</u></b>

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendom består af lejemål til garageudlejning. Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendommen:

- Lejemål til garageudlejning, 5,4 procent (5,4 procent i 2017)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +122 t.kr. og -101 t.kr.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	22.973	22.922	23.048
	<b>22.973</b>	<b>22.922</b>	<b>23.048</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Olfert Fischer Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. i investeringsejendomme samt anden sikkerhed for nom. 5 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.200 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets optjente huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende ejendommene, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab af debitorer mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.