

# **VESTERGADE 157 ApS**

Heldagervej 33  
5700 Svendborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**19/04/2016**

---

**Peter Jarlby**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VESTERGADE 157 ApS  
Heldagervej 33  
5700 Svendborg

Telefonnummer: 20207920

CVR-nr: 32477860

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
Marselis Boulevard 173, 1  
8000 Aarhus C  
DK Danmark  
CVR-nr: 18291584  
P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vestergade 157 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Direktionen ønsker, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår også skal udarbejdes efter reglerne om udvidet gennemgang.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den

**Direktion**

Peter Jarlby

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VESTERGADE 157 ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VESTERGADE 157 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske 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**

Baseret på 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

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, af oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 22/01/2016

Poul Vogelius  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

Mai-Britt Spliid  
reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 18291584

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet aktivitet.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et resultat på kr. 1.284.604. Årets resultat anvendes således:

Udbytte	0
Overført til næste år	1.284.604
I alt	1.284.604

Egenkapitalen udgør herefter kr. 6.409.614.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

### Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdi-reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstids-punktet.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

### Administrationsomkostninger

Omkostninger til administrative medarbejdere, juridisk assistance, revision, kontorartikler og edb.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Jarlby Holding ApS er moder- og



administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndig-hederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, indregnes i balancen som selskabsskat.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Ejendommen måles individuelt ved anvendelse af en afkastbaseret model. Princippet i målingen indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt, forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger. Den enkelte ejendoms nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den fremkomne værdi udgør dagsværdien. Ejendommens værdi er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen.

Småaktiver under kr. 12.800 udgiftsførers over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.713.722</b>	<b>7.845.523</b>
Personaleomkostninger .....	1	-11.007	-18.810
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-9.000	-541.046
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.693.715</b>	<b>7.285.667</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	246	109
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-211.607	-237.430
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.482.354</b>	<b>7.048.346</b>
Skat af årets resultat .....	4	-197.750	-1.666.257
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.284.604</b>	<b>5.382.089</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.284.604	5.382.089
<b>I alt</b> .....		<b>1.284.604</b>	<b>5.382.089</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		18.344.000	17.809.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		18.000	27.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.362.000</b>	<b>17.836.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.362.000</b>	<b>17.836.000</b>
Andre tilgodehavender .....		12.551	12.305
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>12.551</b>	<b>12.305</b>
Likvide beholdninger .....		22.482	290.564
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>35.033</b>	<b>302.869</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>18.397.033</b>	<b>18.138.869</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		6.284.614	5.000.010
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.409.614</b>	<b>5.125.010</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.685.398	1.590.461
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.685.398</b>	<b>1.590.461</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.512.878	5.500.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>3.512.878</b>	<b>5.500.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		0	133.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.600	17.810
Skyldig selskabsskat .....		102.813	91.255
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		6.679.730	5.681.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.789.143</b>	<b>5.923.398</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.302.021</b>	<b>11.423.398</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>18.397.033</b>	<b>18.138.869</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	10.125	24.444
Værdi af frie goder	0	-6.986
Andre omkostninger til social sikring	882	1.352
	<b>11.007</b>	<b>18.810</b>

Der har i året i gennemsnit været 0 ansatte.

## 2. Andre finansielle indtægter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægt, pengeinstitut	246	109
	<b>246</b>	<b>109</b>

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Pengeinstitut	318	0
Prioritetsrenter	94.199	116.711
Moderselskab	100.275	120.348
Kurstab ved refinansiering	13.895	0
Kursregulering, prioritetsgæld	2.878	0
Ej fradragsberettigede renter	42	371
	<b>211.607</b>	<b>260.058</b>

#### 4. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	102.813	91.255
Ændring af udskudt skat	94.937	1.575.002
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>197.750</u>	<u>1.666.257</u>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Realkreditlånet skal refinansieres den 1. juli 2016 og er afdragsfrit indtil 1. oktober 2020.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatningen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.