

# **Vestergade 157 ApS**

Heldagervej 33, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 47 78 60

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. april 2021.

---

Peter Jarlby  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vestergade 157 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. april 2021

**Direktion**

Peter Jarlby

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Vestergade 157 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergade 157 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus C, den 15. april 2021

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vestergade 157 ApS Heldagervej 33 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 47 78 60
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Jarlby
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.244.157</b>	<b>1.161.980</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.000.000	208.000
2 Personaleomkostninger	-370.141	-408.172
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.411	-65.569
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.805.605</b>	<b>896.239</b>
Andre finansielle indtægter	2	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-133.712	-120.429
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.671.895</b>	<b>775.810</b>
Skat af årets resultat	-823.119	-169.846
<b>Årets resultat</b>	<b>2.848.776</b>	<b>605.964</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	1.469.744
Overføres til overført resultat	2.848.776	0
Disponeret fra overført resultat	0	-863.780
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.848.776</b>	<b>605.964</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	143.075	211.486
5 Investeringsejendomme	20.000.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.143.075</u>	<u>17.211.486</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.143.075</u></b>	<b><u>17.211.486</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	1.275	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.275</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	96.801	194.310
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>98.076</u></b>	<b><u>194.310</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.241.151</u></b>	<b><u>17.405.796</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.023.776	175.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.469.744
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.148.776</b>	<b>1.769.744</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.634.761	1.849.724
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.634.761</b>	<b>1.849.724</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.531.000	3.510.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.531.000	3.510.000
Gæld til pengeinstitutter	0	4.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.003	45.548
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.456.719	10.040.647
Selskabsskat	0	10.384
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	38.082	0
Anden gæld	398.810	174.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.926.614	10.276.328
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.457.614</b>	<b>13.786.328</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.241.151</b>	<b>17.405.796</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	175.000	1.469.744	1.769.744
Udloddet udbytte	0	0	-1.469.744	-1.469.744
Årets resultat	0	2.848.776	0	2.848.776
	<b>125.000</b>	<b>3.023.776</b>	<b>0</b>	<b>3.148.776</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden investeringsvirksomhed.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	364.675	402.886
Andre omkostninger til social sikring	5.466	5.286
	<u>370.141</u>	<u>408.172</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	96.671	105.436
Andre finansielle omkostninger	37.041	14.993
	<u>133.712</u>	<u>120.429</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	342.055	325.000
Tilgang i årets løb	0	17.055
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u>342.055</u>	<u>342.055</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-130.569	-65.000
Årets afskrivninger	-68.411	-65.569
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<u>-198.980</u>	<u>-130.569</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u>143.075</u>	<u>211.486</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	<u>13.813.270</u>	<u>13.813.270</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>13.813.270</u></b>	<b><u>13.813.270</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	3.186.730	2.978.730
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.000.000</u>	<u>208.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b><u>6.186.730</u></b>	<b><u>3.186.730</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>17.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.379 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.149 t.kr. til 2.073 t.kr.

Et fald af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.600 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 3.149 t.kr. til 4.397 t.kr.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.531 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på nom. 5.500 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.000 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jarlby Holding ApS, CVR-nr. 28655886 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vestergade 157 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bil, og administrationsomkostninger.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vestergade 157 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.