

**Vestergade 157 ApS**  
c/o Jarlby, Jessens Mole 7D, 2. 1, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 47 78 60

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2022.

  
\_\_\_\_\_  
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 2021</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. marts 2022

**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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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, den 26. marts 2022

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**Brian Christensen**

statsautoriseret revisor  
mne35438

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vestergade 157 ApS c/o Jarlby Jessens Mole 7D, 2. 1 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 47 78 60
	Stiftet: 12. oktober 2009
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Peter Jarlby
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Jarlby Holding ApS

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>779.248</b>	<b>1.244.157</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	313.000	3.000.000
2 Personaleomkostninger	-369.862	-370.141
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-68.411	-68.411
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>653.975</b>	<b>3.805.605</b>
Andre finansielle indtægter	1	2
3 Øvrige finansielle omkostninger	-121.706	-133.712
<b>Resultat før skat</b>	<b>532.270</b>	<b>3.671.895</b>
Skat af årets resultat	-103.884	-823.119
<b>Årets resultat</b>	<b>428.386</b>	<b>2.848.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	428.386	2.848.776
<b>Disponeret i alt</b>	<b>428.386</b>	<b>2.848.776</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Erhvervede rettigheder	250.000	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>250.000</u>	<u>0</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	74.664	143.075
6 Investeringsejendomme	20.313.000	20.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.387.664</u>	<u>20.143.075</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.637.664</u></b>	<b><u>20.143.075</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	66.528	0
Andre tilgodehavender	1.275	1.275
Tilgodehavender i alt	<u>67.803</u>	<u>1.275</u>
Likvide beholdninger	150.833	96.801
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>218.636</u></b>	<b><u>98.076</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.856.300</u></b>	<b><u>20.241.151</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.452.162	3.023.776
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.577.162</b>	<b>3.148.776</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.805.173	2.634.761
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.805.173</b>	<b>2.634.761</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	3.531.000	3.531.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.531.000	3.531.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.715	33.003
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.835.065	10.456.719
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	38.082
Anden gæld	92.185	398.810
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.942.965	10.926.614
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.473.965</b>	<b>14.457.614</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.856.300</b>	<b>20.241.151</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	3.023.776	3.148.776
Årets resultat	0	428.386	428.386
	<b>125.000</b>	<b>3.452.162</b>	<b>3.577.162</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	364.147	364.675
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.715</u>	<u>5.466</u>
	<b><u>369.862</u></b>	<b><u>370.141</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	104.323	96.671
Andre finansielle omkostninger	<u>17.383</u>	<u>37.041</u>
	<b><u>121.706</u></b>	<b><u>133.712</u></b>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Erhvervede rettigheder</b>		
Tilgang i årets løb	<u>250.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>342.055</u>	<u>342.055</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>342.055</u></b>	<b><u>342.055</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-198.980	-130.569
Årets afskrivninger	<u>-68.411</u>	<u>-68.411</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b><u>-267.391</u></b>	<b><u>-198.980</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>74.664</u></b>	<b><u>143.075</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	<u>13.813.270</u>	<u>13.813.270</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>13.813.270</u></b>	<b><u>13.813.270</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	6.186.730	3.186.730
Årets regulering til dagsværdi	<u>313.000</u>	<u>3.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>6.499.730</u></b>	<b><u>6.186.730</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>20.313.000</u></b>	<b><u>20.000.000</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 1.093 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.577 t.kr. til 2.484 t.kr.

Et fald i afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.268 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 3.873 t.kr. til 4.845 t.kr.

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.531.000	0	3.531.000	3.531.000
	<b>3.531.000</b>	<b>0</b>	<b>3.531.000</b>	<b>3.531.000</b>

### 8. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2021	20.000.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	313.000

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 3.531 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme på nom. 3.531 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.313 t.kr.

### 10. 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 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 immaterielle og 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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.

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Brian Christensen

---

Som Revisor

RID: 96815399

Tidspunkt for underskrift: 08-04-2022 kl.: 13:53:11

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 9fe1a0KrXKN247413033