

VG 31 ApS
Clara Frijsvej 17, 4600 Køge

CVR-nr. 34 60 02 87

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2019.

Jesper Smidt-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for VG 31 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. februar 2019

Direktion

Jesper Smidt-Nielsen

Bestyrelse

Søren Storgaard
Formand

Tom Frederik Storgaard

Jesper Smidt-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i VG 31 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VG 31 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

Hillerød, den 18. februar 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor
mne32109

Selskabsoplysninger

Selskabet	VG 31 ApS Clara Frijsvej 17 4600 Køge
	CVR-nr.: 34 60 02 87
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Søren Storgaard, Formand Tom Frederik Storgaard Jesper Smidt-Nielsen
Direktion	Jesper Smidt-Nielsen
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed og usædvanlige forhold ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen beliggende Vestergade 31, 4600 Køge er i løbet af 2018 blevet udstykket i 3 ejerlejligheder. Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VG 31 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Balancen

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 ekstern mæglers vurdering af handelsprisen på ejendommen. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige pris, 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	212.579	214.471
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.056.109	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-152.806</u>	<u>-394.976</u>
Resultat før skat	2.115.882	-180.505
Skat af årets resultat	<u>-465.668</u>	<u>39.644</u>
Årets resultat	<u>1.650.214</u>	<u>-140.861</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.650.214	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-140.861</u>
Disponeret i alt	<u>1.650.214</u>	<u>-140.861</u>

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>7.000.000</u>	<u>4.654.625</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>4.654.625</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>4.654.625</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>19.000</u>	<u>23.866</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.000</u>	<u>23.866</u>
	Likvide beholdninger	<u>147.478</u>	<u>56.985</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>166.478</u>	<u>80.851</u>
	Aktiver i alt	<u>7.166.478</u>	<u>4.735.476</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.863.226	213.012
Egenkapital i alt	1.943.226	293.012
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	426.024	0
Hensatte forpligtelser i alt	426.024	0
Gældsforpligtelser		
2 Gæld til realkreditinstitutter	3.354.488	3.394.597
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.354.488	3.394.597
Kortfristet del af langfristet gæld	28.500	28.500
Gæld til pengeinstitutter	0	10
Gæld til associerede virksomheder	1.225.219	887.056
Anden gæld	189.021	132.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.442.740	1.047.867
Gældsforpligtelser i alt	4.797.228	4.442.464
Passiver i alt	7.166.478	4.735.476

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	4.654.625	4.654.625
Tilgang i årets løb	289.266	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>4.943.891</u>	<u>4.654.625</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	0	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.056.109</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	<u>2.056.109</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>7.000.000</u>	<u>4.654.625</u>

Ved opgørelse af værdien af ejendommen er anvendt en vurdering fra ekstern mægler. Baseret herpå er ejendommen målt til skønnet dagsværdi.

Ejendommen er beliggende centralt i Sjællands 18. største by og er værdiansat til en gennemsnitlig pris på kr. 24.800 pr. m2 og består af 282 m2 beboelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af m2 med kr. 1.000 vil betyde, at værdien af investeringsejendommene stiger med 282 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forhøjet fra de nuværende 1.943 t.kr. til 2.163 t.kr.

2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.382.988	3.423.097
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-28.500</u>	<u>-28.500</u>
	<u>3.354.488</u>	<u>3.394.597</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.255.567</u>	<u>3.284.067</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.383 t.kr., er der givet pant nom. t.kr. 3.501 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 7.000 t.kr.