



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERGADE 28, VEJLE AF 2012 APS**

**JUELSMINDEVEJ 43, 7120 VEJLE ØST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2018 - 31. MARTS 2019**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. september 2019**

---

**Michael Holm Maach Hansen**

**CVR-NR. 34 89 18 85**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. april 2018 - 31. marts 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS Juelsmindevej 43 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 34 89 18 85
	Stiftet: 12. december 2012
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. april 2018 - 31. marts 2019
<b>Direktion</b>	Michael Holm Maach Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Kirkegade 21 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 24. september 2019

Direktion:

---

Michael Holm Maach Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Vejle, den 24. september 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>142.013</b>	<b>98.728</b>
Personaleomkostninger.....	1	-182.355	-155.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		222.652	958.964
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>182.310</b>	<b>902.118</b>
Andre finansielle indtægter.....		85.186	21.194
Andre finansielle omkostninger.....		-102.711	-86.321
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>164.785</b>	<b>836.991</b>
Skat af årets resultat.....	2	-40.471	-187.340
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>124.314</b>	<b>649.651</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	38.000
Overført resultat.....		-275.686	611.651
<b>I ALT</b> .....		<b>124.314</b>	<b>649.651</b>

## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		4.950.000	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.950.000</b>	<b>4.000.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		39.211	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>39.211</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.989.211</b>	<b>4.000.000</b>
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		0	55.150
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	509.593	433.348
Andre tilgodehavender.....		106.548	608.460
Periodeafgrænsningsposter.....		9.663	15.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>625.804</b>	<b>1.111.958</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>1.118.243</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>625.804</b>	<b>2.230.201</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.615.015</b>	<b>6.230.201</b>



## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.506.597	2.782.282
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	38.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.986.597</b>	<b>2.900.282</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		455.494	415.023
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>455.494</b>	<b>415.023</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.379.882	2.135.456
Deposita.....		67.675	67.675
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>1.447.557</b>	<b>2.203.131</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	50.000	50.000
Gæld til pengeinstitutter.....		308.969	261.556
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.000	13.125
Selskabsskat.....		0	147.404
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		47.157	0
Anden gæld.....		305.241	239.680
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>725.367</b>	<b>711.765</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.172.924</b>	<b>2.914.896</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.615.015</b>	<b>6.230.201</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)			
Løn og gager.....	179.243	153.369	
Pensioner.....	2.272	1.609	
Andre omkostninger til social sikring.....	840	596	
	<b>182.355</b>	<b>155.574</b>	
 <b>Skat af årets resultat</b>			 <b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	184.404	
Regulering af udskudt skat.....	40.471	2.936	
	<b>40.471</b>	<b>187.340</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. april 2018.....		2.113.531	
Tilgang.....		727.347	
<b>Kostpris 31. marts 2019.....</b>		<b>2.840.878</b>	
Opskrivninger 1. april 2018.....		1.886.470	
Årets opskrivninger.....		222.652	
<b>Opskrivninger 31. marts 2019.....</b>		<b>2.109.122</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019.....</b>		<b>4.950.000</b>	

Selskabets investeringsejendom består af lejligheder og erhvervslokaler. Ejendommen er anskaffet i 2013. Der er løbende sket renovering af ejendommen.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses-model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Der er på erhvervsdelen anvendt et afkastsats på ca. 6,5% med baggrund i ejendommens beliggenhed i Vejle, og for lejligheder er der sket fastsættelse på baggrund af indikationer fra eksterne mægler til ledelsen.

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>4</b>
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. april 2018.....				50.000	
Kostpris 31. marts 2019.....				50.000	
Årets nedskrivning.....				10.789	
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. marts 2019.....				10.789	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019.....</b>				<b>39.211</b>	
<b>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse</b>					<b>5</b>
Tilgodehavende hos direktionen med i alt 509 tkr.					
Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10 %, p.t. svarende til 10,05 %.					
<b>Egenkapital</b>					<b>6</b>
			Foreslået		
	Selskabs-	Overført	udbytte for		
	kapital	resultat	regnskabsåret	I alt	
Egenkapital 31. marts 2018.....	80.000	1.310.836	38.000	1.428.836	
Praksisændringer.....		1.471.447		1.471.447	
<b>Korrigeret egenkapital 1. april 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.782.283</b>	<b>38.000</b>	<b>2.900.283</b>	
Betalt udbytte.....			-38.000	-38.000	
Forslag til resultatdisponering.....		-275.686	400.000	124.314	
<b>Egenkapital 31. marts 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.506.597</b>	<b>400.000</b>	<b>2.986.597</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>7</b>
	31/3 2019	Afdrag	Restgæld	31/3 2018	Kortfristet
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.429.882	50.000	1.179.000	2.185.456	50.000
Deposita.....	67.675	0	0	67.675	0
	<b>1.497.557</b>	<b>50.000</b>	<b>1.179.000</b>	<b>2.253.131</b>	<b>50.000</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.430 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2019 udgør 4.950 tkr.					

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendom var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres, til at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investerings-ejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Regulering fra bogført værdi primo til dagsværdi er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo og sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 223 tkr. og årets resultat efter skat med 174 tkr. Balancesummen forøges med 2.109 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene, mens egenkapitalen pr. 31. marts 2019 er forøget med 1.645 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

### **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.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomhed**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.