Vestergade 38, Vejle ApS

Strandvejen 18, 7120 Vejle

CVR-nr. 35 80 84 42

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. februar 2018.

Sune Rysz Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Vestergade 38, Vejle 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. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. januar 2018

Direktion

Sune Rysz Christiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Vestergade 38, Vejle ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade 38, Vejle ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 20. januar 2018

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Sondrup
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestergade 38, Vejle ApS Strandvejen 18 7120 Vejle	
	CVR-nr.:	35 80 84 42
	Regnskabsår:	1. oktober - 30. september
Direktion	Sune Rysz Christiansen	
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejningsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 642 t.kr. mod 550 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 477 t.kr. mod 1.662 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note		2016/17	2015/16
	Bruttofortjeneste	**641.676**	**549.911**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	202.999	2.158.141
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-318.824
	Andre finansielle indtægter	15.919	103
2	Øvrige finansielle omkostninger	-248.169	-258.453
	Resultat før skat	**612.425**	**2.130.878**
	Skat af årets resultat	-135.020	-468.743
	Årets resultat	**477.405**	**1.662.135**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	477.405	1.662.135
	Disponeret i alt	**477.405**	**1.662.135**

Balance 30. september

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	12.808.000	12.605.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	12.808.000	12.605.000
	Anlægsaktiver i alt	**12.808.000**	**12.605.000**
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	28.589	0
	Omsætningsaktiver i alt	**28.589**	**0**
	Aktiver i alt	**12.836.589**	**12.605.000**

Balance 30. september

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	3.640.287	3.162.882
	Egenkapital i alt	**3.690.287**	**3.212.882**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	544.700	473.700
	Hensatte forpligtelser i alt	**544.700**	**473.700**
	Gældsforpligtelser		
5	Gæld til realkreditinstitutter	7.641.478	7.874.993
6	Gæld til pengeinstitutter	242.764	305.990
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.884.242	8.180.983
	Gældsforpligtelser	300.000	300.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	9.451
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	26.055	139.515
	Selskabsskat	105.116	41.096
	Anden gæld	271.189	232.373
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	717.360	737.435
	Gældsforpligtelser i alt	**8.601.602**	**8.918.418**
	Passiver i alt	**12.836.589**	**12.605.000**

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

		2016/17	2015/16
1.	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.380	0
	Andre finansielle omkostninger	244.789	258.453
		248.169	**258.453**
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. oktober 2016	10.446.860	10.446.859
	Kostpris 30. september 2017	**10.446.860**	**10.446.859**
	Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	2.158.141	0
	Årets regulering til dagsværdi	202.999	2.158.141
	Regulering til dagsværdi 30. september 2017	**2.361.140**	**2.158.141**
	Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	**12.808.000**	**12.605.000**

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	5,75%
Højeste afkastprocent	5,75%
Laveste afkastprocent	5,75%

Noter

4. Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	50.000	3.162.882	3.212.882
Årets overførte overskud eller underskud	0	477.405	477.405
Egenkapital 30. september 2017	**50.000**	**3.640.287**	**3.690.287**

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.866.478	8.099.993
Heraf forfalder inden for 1 år	-225.000	-225.000
	7.641.478	**7.874.993**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.431.000	6.656.000

6. Gæld til pengeinstitutter

Gæld til pengeinstitutter i alt	317.764	380.990
Heraf forfalder inden for 1 år	-75.000	-75.000
	242.764	**305.990**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.646 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 12.808 t.kr.

Til sikkerhed for egen og koncernselskabets gæld til pengeinstitut, 6.073 t.kr., har selskabet stillet et ejerpantebrev til sikkerhed på nominelt 2.500 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 12.808 t.kr.

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SRC Holding, Vejle ApS, CVR-nr. 34622388 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestergade 38, Vejle 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet deposita som langfristede gældsforpligtelser. Da der er tale om en forpligtelse med en løbetid kortere end 1 år klassificeres deposita fremover som kortfristede gældsforpligtelser.

Ovenstående ændring påvirker ikke indeværende samt sidste års resultat, balancesum samt egenkapital. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 30. september 2016 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 30. september 2016 som ny kostpris pr. 1. oktober 2017, hvilket medfører en årlig kursgevinst på 15 t.kr.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående, 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

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.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. 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 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Vestergade 38, Vejle ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Sidste år blev gælden målt til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandør, tilknyttede virksomheder samt anden gæld til amortiseret kostpris, hvilket sædvaneligvis svarer til nominel værdi.