

Vesterbrogade 18-20, Aarhus ApS
H.V.Kaalunds Vej 9, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 42 49 90

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2019

Ole Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vesterbrogade 18-20, Aarhus 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 4. marts 2019

Direktion

Keld Korshøj
direktor

Bestyrelse

Ole Iversen
formand

Keld Korshøj

Hans Vestergaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Vesterbrogade 18-20, Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbrogade 18-20, Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Herning, den 4. marts 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Tommy H. Andersen

statsautoriseret revisor
mne31399

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vesterbrogade 18-20, Aarhus ApS H.V.Kaalunds Vej 9 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 36 42 49 90 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ole Iversen, formand Keld Korshøj Hans Vestergaard
Direktion	Keld Korshøj, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank, Store Torv 12, 8000 Aarhus C
Advokatforbindelse	Bonnesen Advokater I/S, Adv. Hans Vestergaard (H), Hunderupvej 202, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål var at erhverve ejendomme Vesterbrogade 14, 16, 18 og 20, 8000 Aarhus C, og på disse ejendomme opføre beboelsesejendomme med henblik på salg af de enkelte beboelseslejligheder som ejerlejligheder.

Efter forgæves at have forsøgt salg, besluttede ledelsen i stedet at udleje de enkelte lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Som følge af, at selskabet først har oppebåret lejeindtægter i 2. halvår 2018, kan resultatet ikke sammenlignes med et normalt år.

Samtlige lejemål er nu udlejede og ledelsen forventer således et positivt resultat i 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterbrogade 18-20, Aarhus 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 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.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Værdien af beboelseslejligheder måles til kostpris omfattende direkte medgående omkostninger med tillæg af finansieringsomkostninger. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	646.977	-51.504
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	5.210.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-785.308</u>	<u>-19</u>
Resultat før skat	5.071.669	-51.523
Skat af årets resultat	<u>-1.115.767</u>	<u>11.335</u>
Årets resultat	<u>3.955.902</u>	<u>-40.188</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.955.902	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-40.188</u>
Disponeret i alt	<u>3.955.902</u>	<u>-40.188</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	78.500.000	0
Materielle anlægsaktiver i alt	78.500.000	0
Anlægsaktiver i alt	78.500.000	0
Omsætningsaktiver		
Varer under fremstilling	0	47.090.000
Varebeholdninger i alt	0	47.090.000
Udskudte skatteaktiver	0	28.819
Andre tilgodehavender	103.658	1.721.596
Tilgodehavender i alt	103.658	1.750.415
Likvide beholdninger	1.292.081	11.251.072
Omsætningsaktiver i alt	1.395.739	60.091.487
Aktiver i alt	79.895.739	60.091.487

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	3.848.225	-107.677
	Egenkapital i alt	<u>3.928.225</u>	<u>-27.677</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.086.948	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.086.948</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lånekapital	12.920.000	18.420.000
6	Gæld til realkreditinstitutter	48.912.696	40.790.000
7	Anden gæld	8.693.124	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.525.820</u>	<u>59.210.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	273.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	337.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	827.731	64.752
	Anden gæld	3.254.015	507.112
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.354.746</u>	<u>909.164</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>74.880.566</u>	<u>60.119.164</u>
	Passiver i alt	<u>79.895.739</u>	<u>60.091.487</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	5.210.000	0
	5.210.000	0
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	73.290.000	0
Kostpris 31. december	73.290.000	0
Årets regulering til dagsværdi	5.210.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	5.210.000	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	78.500.000	0
<p>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.</p> <p>Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <p>Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3,76</p>		
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	80.000	80.000
	80.000	80.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-107.677	-67.489
Årets overførte overskud eller underskud	<u>3.955.902</u>	<u>-40.188</u>
	<u>3.848.225</u>	<u>-107.677</u>
5. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	12.920.000	18.420.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>12.920.000</u>	<u>18.420.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.920.000</u>	<u>12.920.000</u>
Lånene er ydet som ansvarlig lånekapital og skal i tilfælde af debitors konkurs stå tilbage for al simpel gæld, men forud for andre efterstillede krav.		
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	49.185.696	40.790.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-273.000</u>	<u>0</u>
	<u>48.912.696</u>	<u>40.790.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>47.810.000</u>	<u>40.790.000</u>
7. Anden gæld		
Anden gæld i alt	9.779.765	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.086.641</u>	<u>0</u>
	<u>8.693.124</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.433.203</u>	<u>0</u>

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 49.186, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 78.500.

Til sikkerhed for eventuel gæld til pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 78.500 - Pantet omfatter ejerpantebreve på t.kr. 5.000.

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Udover garantier knyttet til selskabets normale aktivitet, er der herudover ingen eventualforpligtelser.