



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET VESTERBRO 113 APS

C/O THOMAS BJERG FJORBACK, FØLFODVEJ 1, 9310 VODSKOV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. februar 2019

Thomas Bjerg Fjorback

CVR-NR. 36 45 41 13

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterbro 113 ApS c/o Thomas Bjerg Fjorback Følfodvej 1 9310 Vodskov
	Telefon: +45 40 48 88 22 E-mail: info@tfcars.dk
	CVR-nr.: 36 45 41 13 Stiftet: 4. december 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bjerg Fjorback
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Advokat	Németh Sigetty Frederiksgade 21 1265 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Vesterbro 113 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Vodskov, den 31. januar 2019

Direktion:

Thomas Bjerg Fjorback

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterbro 113 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbro 113 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

Aalborg, den 31. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, anden investeringsvirksomhed samt dermed beslægtede forretningsområder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.138.877	1.337.508
Af- og nedskrivninger.....		-68.046	-68.046
DRIFTSRESULTAT		1.070.831	1.269.462
Andre finansielle omkostninger.....	1	-231.591	-229.624
RESULTAT FØR SKAT		839.240	1.039.838
Skat af årets resultat.....	2	-184.370	-228.547
ÅRETS RESULTAT		654.870	811.291
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		654.870	811.291
I ALT		654.870	811.291

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		22.661.895	22.479.941
Materielle anlægsaktiver.....	3	22.661.895	22.479.941
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		17.000	17.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	17.000	17.000
ANLÆGSAKTIVER.....		22.678.895	22.496.941
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	7.702
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		2.050.000	50.000
Udskudte skatteaktiver.....		20.613	18.147
Andre tilgodehavender.....		5.447	0
Periodeafgrænsningsposter.....		90.484	72.917
Tilgodehavender.....		2.166.544	148.766
Likvide beholdninger.....		252.875	947.006
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.419.419	1.095.772
AKTIVER.....		25.098.314	23.592.713
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.730.044	1.075.174
EGENKAPITAL.....	5	1.780.044	1.125.174
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.313.875	13.510.630
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.313.875	13.510.630
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	154.000	111.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.000	5.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		9.244.769	8.181.552
Selskabsskat.....		186.836	231.198
Anden gæld.....		406.840	416.159
Periodeafgrænsningsposter.....		6.950	12.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.004.395	8.956.909
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		23.318.270	22.467.539
PASSIVER.....		25.098.314	23.592.713
Eventualposter mv.	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	89.721	92.714	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	141.870	136.910	
	231.591	229.624	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	186.836	231.198	2
Regulering af udskudt skat.....	-2.466	-2.651	
	184.370	228.547	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2018.....		22.761.334	
Tilgang.....		250.000	
Kostpris 31. december 2018.....		23.011.334	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		281.393	
Årets afskrivninger		68.046	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		349.439	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		22.661.895	
Finansielle anlægsaktiver			
		Kapitalandele i associerede virksomheder	4
Kostpris 1. januar 2018.....		17.000	
Kostpris 31. december 2018.....		17.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		17.000	
Egenkapital			
	Selskabs-	Overført	I alt
	kapital	overskud	
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	1.075.174	1.125.174
Forslag til årets resultatdisponering.....		654.870	654.870
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	1.730.044	1.780.044

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	13.467.875	154.000	12.697.875	13.621.630	111.000	
	13.467.875	154.000	12.697.875	13.621.630	111.000	
Eventualposter mv.						7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TF Holding, Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
Medarbejderforhold						8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbro 113 ApS for 2018 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	75 %

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.