



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

VESTERGADE 8 AARHUS APS

C/O NEWSEC DATEA A/S, LYNGBY HOVEDGADE 4, 2800 KONGENS LYNGBY

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. juni 2021

Hans Vestergaard

CVR-NR. 37 13 11 48

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Vestergade 8 Aarhus ApS c/o Newsec Datea A/S Lyngby Hovedgade 4 2800 Kongens Lyngby
	CVR-nr.: 37 13 11 48 Stiftet: 30. september 2015 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frederikke Vestergaard Olivia Vestergaard Nicoline Vestergaard Bundgaard Cato Vestergaard
Direktion	Cato Vestergaard Frederikke Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vestergade 8 Aarhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. juni 2021

Direktion:

Cato Vestergaard

Frederikke Vestergaard

Bestyrelse:

Frederikke Vestergaard

Olivia Vestergaard

Nicoline Vestergaard Bundgaard

Cato Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Vestergade 8 Aarhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vestergade 8 Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Aarhus, den 8. juni 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.947.003	2.082.568
Andre driftsomkostninger.....		0	-53.795
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.812.220	-3.600.000
DRIFTSRESULTAT		3.759.223	-1.571.227
Andre finansielle omkostninger.....		-874.199	-596.378
RESULTAT FØR SKAT		2.885.024	-2.167.605
Skat af årets resultat.....	1	-634.725	373.049
ÅRETS RESULTAT		2.250.299	-1.794.556
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.250.299	-1.794.556
I ALT		2.250.299	-1.794.556

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		52.152.000	50.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	52.152.000	50.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		52.152.000	50.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	3.400
Udskudte skatteaktiver.....		0	332.354
Forbrugsregnskaber.....		3.932	0
Andre tilgodehavender.....		10.729	3.051
Tilgodehavender.....		14.661	338.805
Likvide beholdninger.....		21.573	332.371
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		36.234	671.176
AKTIVER.....		52.188.234	50.671.176
PASSIVER			
Selskabskapital.....		51.000	51.000
Overført overskud.....		20.329.980	18.079.680
EGENKAPITAL.....		20.380.980	18.130.680
Hensættelse til udskudt skat.....		159.732	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		159.732	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		27.897.143	28.864.863
Deposita.....		896.827	1.010.621
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	28.793.970	29.875.484
Prioritetsgæld.....		1.269.628	1.298.361
Gæld til pengeinstitutter.....		1.743	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.881	35.880
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		717.087	500.000
Selskabsskat.....		142.639	217.087
Anden gæld.....		626.974	613.684
Periodeafgrænsningsposter.....		43.600	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.853.552	2.665.012
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.647.522	32.540.496
PASSIVER.....		52.188.234	50.671.176
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	51.000	18.079.681	18.130.681
Forslag til resultatdisponering.....		2.250.299	2.250.299
Egenkapital 31. december 2020.....	51.000	20.329.980	20.380.980

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	142.639	217.087	
Regulering af udskudt skat.....	492.086	-590.136	
	634.725	-373.049	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2020.....		53.988.713	
Tilgang.....		339.780	
Kostpris 31. december 2020.....		54.328.493	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		-3.988.713	
Årets værdireguleringer.....		1.812.220	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		-2.176.493	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		 52.152.000	
 <i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Selskabets investeringsejendom består af en udlejningsejendom placeret centralt i Aarhus midtby. Der er tale om en blandet benyttet ejendom. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på ca. 99% for boligenheder og på ca. 95% på erhvervslejemål.			
Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 3,75% på boliglejemålene og 5,5-5,75% på erhvervslejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på hhv. 3,75% og 5,5-5,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aarhus C. Den årlige leje er forventeligt ca. 2.991 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør ca. 493 tkr.			
Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,5 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -3.208 tkr. og +4.195 tkr. for boliglejemål og en ændring i ejendommens markedsværdi på hhv. -2.017 tkr. og +2.444 tkr. for erhvervslejemål.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Blandet ejendom	
Dagsværdi 31. december 2020.....		52.152.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		1.812.220	

NOTER

	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	Note
Langfristede gældsforpligtelser	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	29.166.771	1.269.628	22.785.173	30.163.224	3
Deposita.....	896.827	0	896.827	1.010.621	
	30.063.598	1.269.628	23.682.000	31.173.845	
<p>Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita og prioritetsgæld.</p> <p>Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita leje ved fraflytning modsvares stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.</p>					
Eventualposter mv.					4
<p>Hæftelse i sambeskatningen</p> <p>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.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anpartsselskabet af 10. juni 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 29.403 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 52.152 tkr.</p>					
			2020	2019	
Medarbejderforhold					6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 8 Aarhus ApS for 2020 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

Huslejeindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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