
Vestre Gade 18 ApS

Esplanaden 34 A, 1263 København K

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 37 54 08 97

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 7/5 2024

Christian Gangsted-
Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Vestre Gade 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. maj 2024

Direktion

Pernille Gangsted-Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vestre Gade 18 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Vestre Gade 18 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 7. maj 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jens Olsson

statsautoriseret revisor

mne19908

Nikolaj Bo Pedersen

statsautoriseret revisor

mne47264

Selskabsoplysninger

Selskabet Vestre Gade 18 ApS
Esplanaden 34 A
1263 København K
CVR-nr: 37 54 08 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Direktion Pernille Gangsted-Rasmussen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom, udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 314.830, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.402.161.

Kapitalberedskabet

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra moderfond - Gangstedfonden- til sikring af, at selskabet kan overholde sine finansielle forpligtelser for det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 4 vedr. indregning og måling af omkostninger under udførelse. Herudover er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Der er ikke identificeret nogen usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		977.399	962.698
Værdiregulering af investeringsaktiver		-1.058.791	-400.000
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		-81.392	562.698
Finansielle indtægter	1	323	0
Finansielle omkostninger	2	-322.570	-327.593
Resultat før skat		-403.639	235.105
Skat af årets resultat	3	88.809	-51.710
Årets resultat		-314.830	183.395

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-314.830	183.395
	-314.830	183.395

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	4	31.000.000	31.600.000
Andre investeringsaktiver	4	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	431.314	826.989
Materielle anlægsaktiver		31.431.314	32.426.989
Anlægsaktiver		31.431.314	32.426.989
Andre tilgodehavender		118.679	432.813
Tilgodehavender		118.679	432.813
Likvide beholdninger		1.310.175	412.560
Omsætningsaktiver		1.428.854	845.373
Aktiver		32.860.168	33.272.362

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.352.161	1.666.991
Egenkapital		1.402.161	1.716.991
Hensættelse til udskudt skat		1.874.553	2.111.048
Hensatte forpligtelser		1.874.553	2.111.048
Kreditinstitutter		26.730.965	26.714.095
Deposita		406.400	456.303
Langfristede gældsforpligtelser	6	27.137.365	27.170.398
Kreditinstitutter	6	18.006	18.689
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.938	68.877
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.172.180	2.130.432
Selskabsskat		199.914	52.228
Anden gæld		21.051	3.699
Kortfristede gældsforpligtelser		2.446.089	2.273.925
Gældsforpligtelser		29.583.454	29.444.323
Passiver		32.860.168	33.272.362
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	1.666.991	1.716.991
Årets resultat	0	-314.830	-314.830
Egenkapital 31. december	50.000	1.352.161	1.402.161

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	323	0
	<u>323</u>	<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	42.592	43.888
Andre finansielle omkostninger	279.978	283.705
	<u>322.570</u>	<u>327.593</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	147.686	52.228
Årets udskudte skat	-236.495	-518
	<u>-88.809</u>	<u>51.710</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	21.910.883
Tilgang i årets løb	458.791
Kostpris 31. december	<u>22.369.674</u>
Værdireguleringer 1. januar	9.689.117
Årets værdireguleringer	-1.058.791
Værdireguleringer 31. december	<u>8.630.326</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.000.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af ejendommen er beregnet ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med et relevant afkastkrav.

Afkastkravet udgør den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen.

Modellen indeholder skøn over den årlige lejeindtægt baseret på senest varslet huslejestigning, korrigeret for tomgang og tab på udlejning, som er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal.

Driftsomkostninger, skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsadministration er skønnet ud fra tidligere års realiseret tal samt eventuelle varslet stigninger. Indvendig og udvendig vedligeholdelse er fastsat ud fra henholdsvis den skønnede og forventede vedligeholdelse på både indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Dagsværdien reguleres for forestående væsentlige renoveringsopgaver.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi:

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 3,9 % for 2023 (3,75% for 2022).

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi:

Dagsværdien af ejendommen udgør DKK 31 mio. pr. 31. december 2023 svarende til ca. DKK 29.398 pr. kvm. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den væsentligste forudsætning er illustreret nedenfor.

Ved en stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi falde med DKK 1,9 mio., således at markedsværdien bliver DKK 29,1 mio. og egenkapitalen bliver TDKK -498 (værdi pr. kvm. DKK 27.627)

Ved et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil ejendommens dagsværdi stige med DKK 2,1 mio., således at markedsværdien bliver DKK 33,1 mio., og egenkapitalen bliver TDKK 3.502 (værdi pr. kvm DKK 31.412).

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.000.000	31.600.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-1.058.791	-400.000

5. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK
Kostpris 1. januar	826.989
Tilgang i årets løb	63.115
Afgang i årets løb	-458.790
Kostpris 31. december	431.314
Regnskabsmæssig værdi 31. december	431.314

6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2023	2022
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	26.640.800	26.620.652
Mellem 1 og 5 år	90.165	93.443
Langfristet del	26.730.965	26.714.095
Inden for 1 år	18.006	18.689
	26.748.971	26.732.784

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	406.400	456.303
Langfristet del	406.400	456.303
Inden for 1 år	0	0
	<u>406.400</u>	<u>456.303</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Gæld til realkreditinstitutter på i alt TDKK 27.200, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	31.000.000	31.600.000

8. Nærtstående parter

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestre Gade 18 ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter periodiseringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendom samt omkostninger til administration m.v.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balance

Noter til årsregnskabet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsaktiver 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.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Indikation af værdiforringelse omfatter blandt andet overvejelse om opsagte lejeaftaler, tomgang ændringer i renteniveau og vurdering af generelle ændringer i markedet for investeringsejendomme.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien.

Nettosalgsværdien opgøres som dagsværdien fratrukket nettosalgsomkostninger. Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.