



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

I/S VESTERBRO 49, ST.TV., AALBORG

BLEGDALSPARKEN 25, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2019

---

Jørn Hougaard

CVR-NR. 37 58 91 01

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg Blegdalsparken 25 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 58 91 01 Stiftet: 31. marts 2016 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Daglig ledelse</b>	Jørn Hougaard Jan Krogh
<b>Interessenter</b>	JH INVEST, AALBORG ApS Krogh Ejendomme ApS
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2019

Daglig ledelse:

---

Jørn Hougaard

---

Jan Krogh

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

*Til ejerne af I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg*

Vi har opstillet årsregnskabet for I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af virksomhedens 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 1. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>59.065</b>	<b>177.557</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-533.115	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-474.050</b>	<b>177.557</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-11.794	-13.909
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-485.844</b>	<b>163.648</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
JH INVEST, AALBORG ApS.....		-242.922	81.824
Krogh Ejendomme ApS.....		-242.922	81.824
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>-485.844</b>	<b>163.648</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.533.115
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.000.000	3.533.115
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>3.533.115</b>
Andre tilgodehavender.....		542	0
Tilgodehavender.....		542	0
Likvide beholdninger.....		48.482	102.186
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>49.024</b>	<b>102.186</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.049.024</b>	<b>3.635.301</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>	2	<b>1.371.990</b>	<b>1.857.832</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.662.334	1.654.591
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.662.334	1.654.591
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	1.200	10.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Anden gæld.....		1.500	100.828
Kortfristede gældsforpligtelser.....		14.700	122.878
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.677.034</b>	<b>1.777.469</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.049.024</b>	<b>3.635.301</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>1</b>		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2018.....		3.533.115			
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>3.533.115</b>			
Årets værdireguleringer.....		-533.115			
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>-533.115</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>3.000.000</b>			
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>					
Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom, som udlejes til erhverv. Ejendommen er en centralt beliggende butiks- og boligejendom beliggende i Aalborg City.					
Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav på 4,5 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed mv.					
<b>Egenkapital</b>			<b>2</b>		
	2018 kr.	2017 kr.			
<b>JH Invest ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....	928.917	897.092			
Årets resultatandel.....	-242.922	81.824			
Hævninger.....	0	-50.000			
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>685.995</b>	<b>928.916</b>			
<b>Krogh Ejendomme ApS</b>					
Egenkapital 1. januar.....	928.917	897.092			
Årets resultatandel.....	-242.922	81.824			
Hævninger.....	0	-50.000			
<b>Egenkapital 31. december.....</b>	<b>685.995</b>	<b>928.916</b>			
<b>Samlet egenkapital 31. december.....</b>	<b>1.371.990</b>	<b>1.857.832</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>3</b>		
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.663.534	1.200	1.657.534	1.664.641	10.050
	<b>1.663.534</b>	<b>1.200</b>	<b>1.657.534</b>	<b>1.664.641</b>	<b>10.050</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit 1.664 tkr. er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.533 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 435 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.533 tkr.

**Medarbejderforhold****5**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
2 (2017: 2)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg 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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i indehavernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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 lånoptagelse 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.