



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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 17. maj 2018

Jørn Hougaard

CVR-NR. 37 58 91 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | |
| Virksomhedsoplysninger..... | 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 |

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|---|
| Virksomheden | 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 |
| Daglig ledelse | Jørn Hougaard Jan Krogh |
| Interessenter | JH Invest Aalborg ApS Krogh Ejendomme ApS |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2. maj 2018

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 2017 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 2. maj 2018

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 | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--------------------------------------|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 177.558 | 118.543 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -13.909 | -10.939 |
| ÅRETS RESULTAT | | 163.649 | 107.604 |
| RESULTATFORDELING | | | |
| JH Invest Aalborg ApS..... | | 81.825 | 53.802 |
| Krogh Ejendomme ApS..... | | 81.824 | 53.802 |
| RESULTATFORDELING I ALT | | 163.649 | 107.604 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 3.533.115 | 3.533.115 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 3.533.115 | 3.533.115 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 3.533.115 | 3.533.115 |
| Likvide beholdninger..... | | 102.187 | 38.895 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 102.187 | 38.895 |
| AKTIVER..... | | 3.635.302 | 3.572.010 |
| PASSIVER | | | |
| EGENKAPITAL..... | 2 | 1.857.833 | 1.794.184 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.654.591 | 1.665.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 3 | 1.654.591 | 1.665.000 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 3 | 10.050 | 0 |
| Anden gæld..... | | 112.828 | 112.826 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 122.878 | 112.826 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 1.777.469 | 1.777.826 |
| PASSIVER..... | | 3.635.302 | 3.572.010 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 | | |
| Medarbejderforhold | 5 | | |

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2017..... | 3.533.115 |
| Kostpris 31. december 2017..... | 3.533.115 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..... | 3.533.115 |

Dagsværdi for investeringsejendomme

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 5 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed mv.

Egenkapital

2

| | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------------------|------------------|
| JH Invest ApS | | |
| Egenkapital 1. januar..... | 897.092 | 0 |
| Årets resultatandel..... | 81.825 | 53.802 |
| Private indskud..... | 0 | 843.290 |
| Hævninger..... | -50.000 | 0 |
| Egenkapital 31. december..... | 928.917 | 897.092 |
| Krogh Ejendomme ApS | | |
| Egenkapital 1. januar..... | 897.092 | 0 |
| Årets resultatandel..... | 81.824 | 53.802 |
| Private indskud..... | 0 | 843.290 |
| Hævninger..... | -50.000 | 0 |
| Egenkapital 31. december..... | 928.916 | 897.092 |
| Samlet egenkapital 31. december..... | 1.857.833 | 1.794.184 |

Langfristede gældsforpligtelser

3

| | 1/1 2017 gæld i alt | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 1.665.000 | 1.664.641 | 10.050 | 1.573.846 |
| | 1.665.000 | 1.664.641 | 10.050 | 1.573.846 |

NOTER

| | Note |
|--|-------------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 4 |
| Til sikkerhed for gæld til Nykredit 1.665 tkr. er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.533 tkr. | |
| Medarbejderforhold | 5 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2016: 2) | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Vesterbro 49, st. tv., Aalborg for 2017 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.

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.

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.