



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 27. april 2020

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.....	11-12

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 2019 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. april 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 27. april 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		62.243	59.065
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-533.115
DRIFTSRESULTAT		62.243	-474.050
Andre finansielle omkostninger.....		-9.049	-11.794
ÅRETS RESULTAT		53.194	-485.844
RESULTATFORDELING			
JH INVEST, AALBORG ApS.....		26.597	-242.922
Krogh Ejendomme ApS.....		26.597	-242.922
RESULTATFORDELING I ALT		53.194	-485.844

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.000.000	3.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.000.000	3.000.000
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser.....		1.875	0
Andre tilgodehavender.....		0	542
Tilgodehavender.....		1.875	542
Likvide beholdninger.....		153.160	48.482
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		155.035	49.024
AKTIVER.....		3.155.035	3.049.024
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....	2	1.425.184	1.371.990
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.658.342	1.662.334
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.658.342	1.662.334
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	2.600	1.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Anden gæld.....		56.909	1.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		71.509	14.700
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		1.729.851	1.677.034
PASSIVER.....		3.155.035	3.049.024
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Materielle anlægsaktiver			1
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		3.533.115	
Kostpris 31. december 2019.....		3.533.115	
Opskrivninger solgte aktiver.....		-533.115	
Opskrivninger 31. december 2019.....		-533.115	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		3.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom samt kælder, 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.

Egenkapital			2
JH Invest ApS			
Egenkapital 1. januar.....	685.995	928.917	
Årets resultatandel.....	26.597	-242.922	
Egenkapital 31. december.....	712.592	685.995	
Krogh Ejendomme ApS			
Egenkapital 1. januar.....	685.995	928.917	
Årets resultatandel.....	26.597	-242.922	
Egenkapital 31. december.....	712.592	685.995	
Samlet egenkapital 31. december.....	1.425.184	1.371.990	

Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	1.660.942	2.600	1.647.942	1.663.534	1.200
	1.660.942	2.600	1.647.942	1.663.534	1.200

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser **4**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit 1.661 tkr. er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.000 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 435 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 3.000 tkr.

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
2 (2018: 2)

5

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg for 2019 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.

Vederlag til indehaverne

Der er ikke i resultatopgørelsen indregnet vederlag til indehaverne.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede 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 acontoskatter.

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.