



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 6. marts 2024

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
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	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
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Daglig ledelse	Jørn Hougaard Jan Krogh
Interessenter	JH INVEST, AALBORG ApS Krogh Group, Aalborg ApS
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 6. marts 2024

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 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 6. marts 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		131.460	136.924
Finansielle indtægter.....		1.480	332
Andre finansielle omkostninger.....		-51.564	-12.614
ÅRETS RESULTAT		81.376	124.642
RESULTATFORDELING			
JH INVEST, AALBORG ApS.....		40.688	62.321
Krogh Group, Aalborg ApS.....		40.688	62.321
RESULTATFORDELING I ALT		81.376	124.642

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	3.000.000	3.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.000.000	3.000.000
Likvide beholdninger.....		66.920	145.223
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		66.920	145.223
AKTIVER.....		3.066.920	3.145.223
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		1.729.644	1.748.268
Prioritetsgæld.....		1.216.207	1.267.163
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	1.216.207	1.267.163
Priotitetsgæld.....		55.083	60.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.000	12.000
Anden gæld.....		53.986	57.382
Kortfristede gældsforpligtelser.....		121.069	129.792
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.337.276	1.396.955
PASSIVER.....		3.066.920	3.145.223
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023 kr.	2022 kr.
JH INVEST, AALBORG ApS		
Egenkapital 1. januar.....	874.134	811.813
Årets resultatandel.....	40.688	62.321
Hævninger.....	-50.000	0
Egenkapital 31. december.....	864.822	874.134
Krogh Group, Aalborg ApS		
Egenkapital 1. januar.....	874.134	811.813
Årets resultatandel.....	40.688	62.321
Hævninger.....	-50.000	0
Egenkapital 31. december.....	864.822	874.134
 Samlet egenkapital 31. december.....	 1.729.644	 1.748.268

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					1
				Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....				3.533.115	
Kostpris 31. december 2023.....				3.533.115	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....				-533.115	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....				-533.115	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				3.000.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Butiksejendom	
Dagsværdi 31. december 2023				3.000.000	
Dagsværdi for investeringsejendomme					
Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af én udlejningsejendom samt kælder, som udlejes til erhverv. Ejendommen er en centralt beliggende butiksejendom beliggende i Aalborg City.					
Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast på 137 tkr. og et afkastkrav på 4,6 %. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype og ejendomsbeliggenhed mv.					
Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Prioritetsgæld.....	1.271.290	55.083	973.311	1.327.573	
	1.271.290	55.083	973.311	1.327.573	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					3
Til sikkerhed for gæld til Nykredit 1.271 tkr. er der pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 2023 udgør 3.000 tkr.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					4
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Vesterbro 49, st.tv., Aalborg for 2023 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom 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 af resultat

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendommene, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.