

Vestergade 84A ApS

A.N. Hansens Alle 4, st.
2900 Hellerup
CVR nr. 38 70 76 63

Ekstern årsrapport for 2018
(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Selskabsoplysninger

Hjemsted: Gentofte
Etableret: 12. juni 2017

Direktion

Lone Roving Timm
Claus Neergaard

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 3 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab 2018

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Vestergade 84A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 6. maj 2019

I direktionen:

Lone Rovsing Timm

Claus Neergaard

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Vestergade 84A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergade 84A ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 heraf, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. maj 2019
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, herunder køb, salg, udlejning og udvikling og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 136.045.

Egenkapitalen udgør kr. 241.466.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vestergade 84A ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendommen og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid | Rest- værdi |
|---------------------------|-----------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 30% |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

| | Note | 2017 |
|---|------------------|----------------|
| BRUTTORESULTAT | 326.920 | 152.659 |
| Afskrivninger | <u>-60.295</u> | <u>-27.825</u> |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER | 266.626 | 124.834 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder..... | -22.510 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>-69.644</u> | <u>-52.696</u> |
| RESULTAT FØR SKAT | 174.473 | 72.138 |
| Skat af årets resultat | 1 <u>-38.427</u> | <u>-16.716</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>136.045</u> | <u>55.421</u> |
| RESULTATDISPONERING: | | |
| Overført resultat | <u>136.045</u> | <u>55.421</u> |
| Resultatdisponering i alt | <u>136.045</u> | <u>55.421</u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | | 31/12-17 |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| AKTIVER | | |
| | | 31/12-17 |
| Grunde og bygninger | <u>4.207.697</u> | <u>4.054.491</u> |
| Materielle anlægsaktiver | <u>4.207.697</u> | <u>4.054.491</u> |
| ANLÆGSAKTIVER | <u>4.207.697</u> | <u>4.054.491</u> |
| | | |
| Skatteaktiv | <u>6.795</u> | <u>6.122</u> |
| Tilgodehavender | <u>6.795</u> | <u>6.122</u> |
| | | |
| Likvide beholdninger | <u>406.440</u> | <u>319.516</u> |
| | | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | <u>413.235</u> | <u>325.638</u> |
| | | |
| AKTIVER | <u><u>4.620.931</u></u> | <u><u>4.380.129</u></u> |

Balance pr. 31. december 2018

| | | Passiver | Note | 31/12-17 |
|--|----------|------------------|-------------|------------------|
| Anpartskapital | | 50.000 | | 50.000 |
| Overført resultat | | 191.466 | | 55.421 |
| EGENKAPITAL | 2 | 241.466 | | 105.421 |
| | | | | |
| Realkreditinstitutter | 3 | 2.860.810 | | 2.897.443 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 1.322.516 | | 1.290.927 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 4.183.327 | | 4.188.370 |
| | | | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 3 | 35.000 | | 35.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 61.939 | | 22.838 |
| Anden gæld | | 99.200 | | 28.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 196.139 | | 86.338 |
| | | | | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | | 4.379.465 | | 4.274.708 |
| | | | | |
| PASSIVER | | 4.620.931 | | 4.380.129 |
| | | | | |
| Oplysninger om eventualposter m.v. | 4 | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | | |

Noter

| 1 Skat af årets resultat | 2017 | |
|--|---------------|---------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 39.101 | 22.838 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>-673</u> | <u>-6.122</u> |
| Skat af årets resultat i alt | <u>38.427</u> | <u>16.716</u> |

| 2 Egenkapital | 1/1-18 | Udbetalt udbytte | Forslag til årets resultatford. | 31/12-18 |
|-------------------------|----------------|-----------------------------|--|-----------------|
| Anpartskapital | 50.000 | - | - | 50.000 |
| Overført resultat | <u>55.421</u> | <u>-</u> | <u>136.045</u> | <u>191.466</u> |
| I alt | <u>105.421</u> | <u>0</u> | <u>136.045</u> | <u>241.466</u> |

| 3 Langfristede gældsforpligtelser | 31/12-18 Gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 1 år | Restgæld efter 5 år |
|---|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.895.810</u> | <u>35.000</u> | <u>2.860.810</u> | <u>2.685.810</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.895.810</u> | <u>35.000</u> | <u>2.860.810</u> | <u>2.685.810</u> |

4 Oplysninger om eventualposter m.v.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CNE Ejendomsinvest ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kilde-skat på udbytter, renter og royalties for de sambeskattede selskaber.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter er der givet ejerpant i grunde og bygninger.

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Værdi af grunde og bygninger | <u>4.207.697</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.895.810</u> |