

Vestergade 51 ApS

Havnegade 2 A
8000 Aarhus C
CVR-nr. 39216140

Årsrapport 01.01.2019 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.12.2019

Dirigent

Navn: Mads Bygballe Christiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Vestergade 51 ApS
Havnegade 2 A
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 39216140

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 30.09.2019

Direktion

Mads Bygballe Christiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.09.2019 for Vestergade 51 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.12.2019

Direktion

Mads Bygballe Christiansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Vestergade 51 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade 51 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 30.09.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 19.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 1.665 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er afhændet på statusdagen, hvorfor der efter balancedagen er indgået aftale med selskabets realkreditinstitut omkring indfrielsen af selskabets realkreditgæld.

Resultatopgørelse for 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 kr.</u>	<u>2017/18 kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		(435.641)	153.315
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.963.264
Andre driftsomkostninger		<u>(1.480.456)</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		(1.916.097)	3.116.579
Andre finansielle indtægter		0	298.311
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(220.968)</u>	<u>(258.862)</u>
Resultat før skat		(2.137.065)	3.156.028
Skat af årets resultat	2	<u>472.436</u>	<u>(694.408)</u>
Årets resultat		<u>(1.664.629)</u>	<u>2.461.620</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.664.629)</u>	<u>2.461.620</u>
		(1.664.629)	2.461.620

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	17.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	0	17.000.000
Anlægsaktiver		0	17.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4	16.504.519	0
Andre tilgodehavender		166.735	21.691
Periodeafgrænsningsposter		11.819	0
Tilgodehavender		16.683.073	21.691
Likvide beholdninger		9.443	54.786
Omsætningsaktiver		16.692.516	76.477
Aktiver		16.692.516	17.076.477

Balance pr. 30.09.2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		796.991	2.461.620
Egenkapital		846.991	2.511.620
Udskudt skat		0	652.000
Hensatte forpligtelser		0	652.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	8.873.308
Skyldige sambeskatningsbidrag		179.564	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	179.564	8.873.308
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	8.998.878	502.277
Deposita		0	215.298
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	128.063
Leverandører af varer og tjenesteydelser		271.570	143.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.353.105	3.971.914
Skyldige sambeskatningsbidrag		42.408	42.408
Anden gæld		0	35.941
Kortfristede gældsforpligtelser		15.665.961	5.039.549
Gældsforpligtelser		15.845.525	13.912.857
Passiver		16.692.516	17.076.477
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2019

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	50.000	2.461.620	2.511.620
Årets resultat	0	(1.664.629)	(1.664.629)
Egenkapital ultimo	50.000	796.991	846.991

Noter

	2019	2017/18
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	161.191	138.600
Renteomkostninger i øvrigt	59.777	109.862
Øvrige finansielle omkostninger	0	10.400
	220.968	258.862

	2019	2017/18
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	179.564	42.408
Ændring af udskudt skat	(652.000)	652.000
	(472.436)	694.408

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	14.036.736
Tilgange	1.326.641
Afgange	(15.363.377)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	2.963.264
Tilbageførsel ved afgange	(2.963.264)
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4. Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser består af salget af selskabets investeringsejendom, der er overdraget pr. 30.09.2019, hvorfor salgssummen endnu ikke er modtaget på balancedagen.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	8.998.878	502.277	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	179.564
	8.998.878	502.277	179.564

Selskabets ejendom er afhændet på statusdagen, hvorfor der efter balancedagen er indgået aftale med selskabets realkreditinstitut omkring indfrielsen af selskabets realkreditgæld.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bygballe Enemark Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets tidligere ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 0 t.kr. Der er efter balancedagen indgået aftale om indfrielse af selskabets realkreditgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Der er ikke sammenlignelighed med sammenligningstallene. Dette regnskabsår udgør perioden 01.01.2019 - 30.09.2019, modsat sammenligningstallenes regnskabsperiode som udgøres af perioden 28.12.2017 - 31.12.2018.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder herunder administrationsomkostninger

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og gæld.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med dets danske modervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.