

## **Vestskellet 7 ApS**

Nybrovej 87  
2820 Gentofte

CVR.nr.: 40 20 12 38

### **ÅRSRAPPORT 2019**

Regnskabsperiode: 24/1 2019 - 31/12 2019

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
1. september 2020

Søren Franck Gjellerup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 24/1 2019 - 31/12 2019	7.
Balance pr. 31/12 2019	8.
Noter	10.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Vestskellet 7 ApS  
Nybrovej 87  
2820 Gentofte

CVR.nr.: 40 20 12 38

Regnskabsperiode: 24/1 2019 - 31/12 2019

Stiftelsesdato: 24/1 2019

### Direktion

Søren Franck Gjellerup

### Revisor

Gaudit Revisionsanpartsselskab

Ny Adelgade 5A, 3th  
1104 København K

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 24. januar 2019 - 31. december 2019 for Vestskellet 7 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 1. september 2020

### Direktion

.....  
Søren Franck Gjellerup

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til kapitalejeren i Vestskellet 7 ApS

#### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestskellet 7 ApS for regnskabsåret 24/1 2019 - 31/12 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 etiske krav, 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. september 2020

Goaudit Revisionsanpartsselskab

(CVR.nr. 37205907)

Jesper Præst Olsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35537

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme og enhver hermed forbunden aktivitet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 24/1 2019 - 31/12 2019

Note		<u>2019</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>138.605</b>
1	Personaleomkostninger	0
2	Af- og nedskrivninger	<u>-30.617</u>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>107.988</b>
	Andre finansielle indtægter	29
	Finansielle omkostninger	<u>-60.926</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>47.091</b>
3	Skat af årets resultat	<u>-17.053</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>30.038</u></b>
	 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
	Overført resultat	<u>30.038</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>30.038</u></b>

**Balance pr. 31/12 2019**  
**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2019</u>
2	Grunde og bygninger	<u>1.500.243</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.500.243</u></b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.500.243</u></b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	23.120
	Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>10.549</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>83.669</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>104.837</u></b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>188.506</u></b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>1.688.749</u></b>



**Balance pr. 31/12 2019**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>
Virksomhedskapital	50.000
<b>4</b> Overført resultat	<u>30.038</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>80.038</u></b>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>6.735</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>6.735</u></b>
Gæld til pengeinstitutter	1.182.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.668
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	384.919
Anden gæld	<u>22.328</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.601.976</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>1.601.976</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>1.688.749</u></b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser	
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser	
<b>7</b> Anvendt regnskabspraksis	

## NOTER

	<u>2019</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>
<b>Note 2 - Anlægsaktiver</b>	
<b>Grunde og bygninger</b>	
Anskaffelsessum primo	0
Tilgang i året	1.530.860
Afgang i året	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.530.860</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0
Afskrivninger vedr. afgang	0
Årets afskrivninger	30.617
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>30.617</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>1.500.243</u></b>
<b>Afskrivninger:</b>	
Grunde og bygninger	<u>30.617</u>
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b><u>30.617</u></b>
<b>Note 3 - Skat</b>	
<b>Skat af årets resultat:</b>	
Skat af årets skattepligtige indkomst	10.318
Regulering af udskudt skat	<u>6.735</u>
	<b><u>17.053</u></b>
<b>Note 4 - Overført resultat</b>	
Overført resultat primo	0
Årets resultat	<u>30.038</u>
	<b><u>30.038</u></b>
<b>Note 5 - Eventualforpligtelser</b>	

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Gjellerup Franck Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## NOTER

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, med en nominel restgæld på DKK 1.216.000, er der tinglyst realkreditpantebreve i selskabets ejendom.

Realkreditgælden er i balancen indregnet til kursværdien DKK 1.182.061  
Ejendommen er i årsrapporten indregnet til den nedskrevne saldo, DKK 1.500.243.

### **Note 7 - Anvendt regnskabspraksis**

---

Selskabets årsrapport for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## NOTER

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

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

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## NOTER

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi af kostpris</b>
Grunde og bygninger	50 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## NOTER

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.