

VGH Nr. 277 ApS

Algade 31

Aalborg

CVR-nr. 76 49 90 12

Årsrapport for 2018

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
3. juni 2019

Jørgen Henrik Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for VGH Nr. 277 ApS.

Årsrapporten aflægges 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 resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. juni 2019

Direktion

Jørgen Henrik Christensen

Jan Hammershøj

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i VGH Nr. 277 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for VGH Nr. 277 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske 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 af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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 3. juni 2019

Revice
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 29 10 90

Torben Toft Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27727

Selskabsoplysninger

Selskabet

VGH Nr. 277 ApS
Algade 31
Aalborg

CVR-nr.: 76 49 90 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jørgen Henrik Christensen
Jan Hammershøj

Revisor

Revice
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Hobrovej 437
9220 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel og investering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 194.539, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 2.037.841.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VGH Nr. 277 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af lejemål, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, gebyr mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme måles efter første indregning til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret model.

Selskabet foretager årligt en individuel måling af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret model.

Ændringer i dagsværdien indregnes under posten: "Værdiændring af investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældres, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		149.923	116.191
Værdiregulering af investeringsejendomme		100.000	0
Resultat før finansielle poster		249.923	116.191
Finansielle omkostninger		-401	-383
Resultat før skat		249.522	115.808
Skat af årets resultat		-54.983	-19.439
Årets resultat		194.539	96.369
Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		-5.461	-103.631
		194.539	96.369

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>4.000.000</u>	<u>3.900.000</u>
Materielle anlægsaktiver	1	<u>4.000.000</u>	<u>3.900.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.000.000</u>	<u>3.900.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>21.783</u>	<u>21.783</u>
Tilgodehavender		<u>21.783</u>	<u>21.783</u>
Likvide beholdninger		<u>183.562</u>	<u>98.215</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>205.345</u>	<u>119.998</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.205.345</u></u>	<u><u>4.019.998</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.712.841	1.718.302
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital	2	<u>2.037.841</u>	<u>2.043.302</u>
Hensættelse til udskudt skat		742.980	720.980
Hensatte forpligtelser i alt		<u>742.980</u>	<u>720.980</u>
Andre kreditinstitutter		12.266	14.658
Anden gæld		1.313.248	1.149.711
Deposita		55.275	55.275
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.380.789</u>	<u>1.219.644</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.200	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	25.000
Selskabsskat		26.983	9.439
Anden gæld		52	1.633
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>43.735</u>	<u>36.072</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.424.524</u>	<u>1.255.716</u>
Passiver i alt		<u>4.205.345</u>	<u>4.019.998</u>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

1 Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	622.818
Kostpris 31. december 2018	622.818
Opskrivninger 1. januar 2018	3.317.182
Årets opskrivninger	100.000
Opskrivninger 31. december 2018	3.417.182
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	40.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	40.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.000.000

Selskabets investeringsejendomme består af 4 lejemål beliggende i Aalborg.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model (normalindtjeningsmodellen).

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Lejligheder i Aalborg 3,5 %

Det gennemsnitlige afkastkrav inklusive forventet inflation udgør 3,5 % pr. 31.12.2018 (31.12.2017: 3,5%). Et fald i dette på 0,5 %-point vil medføre en forringelse af ejendommenes værdi på 497 t.kr.

Værdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i det kommende regnskabsår divideret med det fastsatte afkastkrav.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat, at der i det kommende år kan ske fuld udleje
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger som ligger på niveau med det gennemsnitligt realiserede for 2017 og 2018
- Depositum på 55 t.kr. er tillagt ejendommens kapitalværdi

Der er generel usikkerhed i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien for udlejningsejendomme, idet der indgår mange skønsmæssige parametre, herunder særligt fastsættelse af afkastkrav.

Ledelsen har fastsat afkastkravene, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav bedst muligt.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter til årsrapporten

2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.718.302	200.000	2.043.302
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	-5.461	200.000	194.539
Egenkapital 31. december 2018	125.000	1.712.841	200.000	2.037.841

3 Eventualposter mv. Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Ingen