

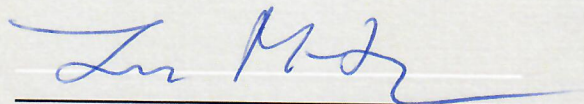
**Vestergade 74 og Vester Allé 22
ApS**

**Albertinelund 1
8585 Glesborg**

CVR-nr. 37 68 71 03

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. december 2021



Jon Erik Malthe-Bruun
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Vestergade 74 og Vester Allé 22 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. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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.

Glesborg, den 13. december 2021

Direktion



Jon Erik Malthe-Bruun
direktør

Bestyrelse



Mona Malthe-Bruun
formand



Jon Erik Malthe-Bruun

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Vestergade 74 og Vester Allé 22 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vestergade 74 og Vester Allé 22 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 13. december 2021

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66



Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28659

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vestergade 74 og Vester Allé 22 ApS Albertinelund 1 8585 Glesborg Telefon: 47384484 E-mail: jon@mbsale.dk CVR-nr.: 37 68 71 03 Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021 Stiftet: 5. maj 2016 Hjemsted: Norddjurs
Bestyrelse	Mona Malthe-Bruun, formand Jon Erik Malthe-Bruun
Direktion	Jon Erik Malthe-Bruun, direktør
Aktionærer	MB Maskinholding ApS
Revisor	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vestergade 74 og Vester Allé 22 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen når der opnås endelig ret til lejeindtægten, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		3.363.472	3.279.463
Finansielle omkostninger		-926.971	-3.081.819
Resultat før skat		2.436.501	197.644
Skat af årets resultat		-536.030	-43.482
Årets resultat		1.900.471	154.162
Overført resultat		1.900.471	154.162
		1.900.471	154.162

Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	<u>102.000.000</u>	<u>102.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>102.000.000</u>	<u>102.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>102.000.000</u>	<u>102.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.315	5.773
Periodeafgrænsningsposter		<u>37.809</u>	<u>21.252</u>
Tilgodehavender		<u>50.124</u>	<u>27.025</u>
Likvide beholdninger		<u>697.454</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>747.578</u>	<u>27.025</u>
Aktiver i alt		<u><u>102.747.578</u></u>	<u><u>102.027.025</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		90.000	90.000
Overført resultat		12.368.018	10.467.547
Egenkapital		12.458.018	10.557.547
Hensættelse til udskudt skat		1.964.899	1.964.899
Hensatte forpligtelser i alt		1.964.899	1.964.899
Gæld til kreditinstitutter		63.335.646	63.335.646
Deposita		1.288.643	1.342.828
Langfristede gældsforpligtelser	2	64.624.289	64.678.474
Banker		0	17.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		290.496	52.298
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.773.932	24.430.450
Skyldigt sambeskatningsbidrag		536.030	43.482
Anden gæld		99.914	282.720
Kortfristede gældsforpligtelser		23.700.372	24.826.105
Gældsforpligtelser i alt		88.324.661	89.504.579
Passiver i alt		102.747.578	102.027.025

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	90.000	10.467.547	10.557.547
Årets resultat	0	1.900.471	1.900.471
Egenkapital 30. juni 2021	90.000	12.368.018	12.458.018

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er vurderet med baggrund i såvel realiserede og budgetterede nettolejeindtægt på t.kr. 3.750.

Selskabet ejer en boligudlejningsejendom beliggende i Århus C. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 3,75%, som med baggrund i markedssituation og lejesammensætning vurderes pålidelig og markedskonform.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med fastlæggelse af dagsværdi af investeringsejendomme. Usikkerheden afspejler markedsudsving for prisfastsættelse af investeringsejendomme, herunder beliggenhed, afkastkrav og finansieringsmuligheder m.v.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 6% og 7% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 3% og 4% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 4% og 5% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et afkastkrav på 3,75%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	3,3	3,8	4,3
Dagsværdi	109.500.000	102.000.000	95.500.000
Ændring i dagsværdi	7.500.000	0	-6.500.000

Noter

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	63.335.646	63.335.646	0	63.335.646
Deposita	1.342.828	1.288.643	0	1.288.643
	64.678.474	64.624.289	0	64.624.289

3 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MB Maskinholding 2012 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 63.580, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør t.kr. 102.000.

Selskabet har udstedt andet pantebreve på i alt t.kr. 271, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er pantebreve på i alt t.kr. 271 deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforening i ejendommen Vester Allé 22bankgæld.

Afgiftspantebreve på t.kr. 6.764, t.kr. 24.191 og t.kr. 307 med pant i grunde og bygninger er i egen behold.