Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
**www.bdo.dk**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

# EJENDOMMEN VESTERGADE APS

## MARSELISBORG HAVNEVEJ 56 1. TH., 8000 AARHUS C

## ÅRSRAPPORT

## 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. maj 2021**

_____
**Thomas Olander From**

## INDHOLDSFORTEGNELSE


| | Side |
|---|---|
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| **Erklæringer** | |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5-6 |
| **Ledelsesberetning** | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december** | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12-13 |


BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## SELSKABSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | Ejendommen Vestergade ApS<br>Marselisborg Havnevej 56 1. th.<br>8000 Aarhus C | |
| | CVR-nr.: | 40 47 06 38 |
| | Stiftet: | 24. april 2019 |
| | Hjemsted: | Aarhus |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Direktion** | Thomas Olander From | |
| **Revision** | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kystvejen 29<br>8000 Aarhus C | |
| **Pengeinstitut** | Jyske Bank<br>Østergade 4<br>8000 Aarhus C | |

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendommen Vestergade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. april 2021

Direktion:

_____

Thomas Olander From

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til kapitalejerne i Ejendommen Vestergade ApS*

**Konklusion**
Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Vestergade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**
Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet**
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**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 revision 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 revisionen 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 13. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

**Væsentligste aktiviteter**
Selskabets formål er køb, salg, ombygning og udvikling af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**
Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen. Selskabets ledelse er opmærksom herpå, og forventer at selskabskapitalen retableres ved egen indtjening.

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|
| **BRUTTOTAB** | | **-19.300** | **-168.411** |
| Skat af årets resultat | 1 | 4.246 | 37.050 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-15.054** | **-131.361** |
| **FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING** | | | |
| Overført resultat | | -15.054 | -131.361 |
| **I ALT** | | **-15.054** | **-131.361** |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2020<br>kr. | 2019<br>kr. |
|---|---|---|---|
| Ejendomme under opførelse | | 27.355.838 | 21.207.168 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 2 | **27.355.838** | **21.207.168** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **27.355.838** | **21.207.168** |
| Udskudte skatteaktiver | | 41.296 | 37.050 |
| Andre tilgodehavender | | 3.291.875 | 0 |
| **Tilgodehavender** | | **3.333.171** | **37.050** |
| **Likvide beholdninger** | | **56.314** | **33.312** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **3.389.485** | **70.362** |
| **AKTIVER** | | **30.745.323** | **21.277.530** |

| PASSIVER | | | |
|---|---|---|---|
| Selskabskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | -146.415 | -131.361 |
| **EGENKAPITAL** | | **-96.415** | **-81.361** |
| Gæld til pengeinstitutter | | 13.964.742 | 13.356.335 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 15.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 16.861.996 | 7.953.926 |
| Anden gæld | | 0 | 33.630 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **30.841.738** | **21.358.891** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **30.841.738** | **21.358.891** |
| **PASSIVER** | | **30.745.323** | **21.277.530** |

| | | |
|---|---|---|
| **Forudsætning for going concern** | 3 | |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 50.000 | -131.361 | -81.361 |
| Forslag til resultatdisponering | | -15.054 | -15.054 |
| **Egenkapital 31. december 2020** | **50.000** | **-146.415** | **-96.415** |

**NOTER**

| | | | Note |
|---|---|---|---|
| | **2020**<br>kr. | **2019**<br>kr. | |
| **Skat af årets resultat** | | | **1** |
| Regulering af udskudt skat | -4.246 | -37.050 | |
| | **-4.246** | **-37.050** | |

**Materielle anlægsaktiver** **2**

| | **Ejendomme under opførelse** |
|---|---|
| Kostpris 1. januar 2020 | 21.207.168 |
| Tilgang | 6.148.670 |
| **Kostpris 31. december 2020** | **27.355.838** |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020** | **27.355.838** |
| Årets renter indregnet som en del af kostprisen | 1.191.789 |

**Forudsætning for going concern** **3**

Selskabet er lånefinansieret af moderselskabet, der fortsat vil stille den fornødne kapital til rådighed, hvorfor selskabets fortsatte drift er sikret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendommen Vestergade ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

**Vareforbrug**
Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

**Andre eksterne omkostninger**
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

**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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

**Materielle anlægsaktiver**
Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, finansieringsomkostninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**
Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**
Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.