

# Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Charlotteparken 65, 8700 Horsens

CVR-nr. 21 76 17 96

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021

Dirigent:

.....  
Morten Bünemann Dalsgaard



## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. marts 2021  
Direktion:

.....  
Aase Lomholt



.....  
Poul Klinkby Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendommen Vejlevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, som omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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.

Horsens, den 18. marts 2021  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen  
statsaut. revisor  
mne16625

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendommen Vejlevej 1 ApS
Adresse, postnr., by	Charlotteparken 65, 8700 Horsens
CVR-nr.	21 76 17 96
Stiftet	26. september 1999
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Aase Lomholt Poul Klínkby Jensen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Nordea Bank Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedformål er udlejning af og investering i ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på 2.907.255 kr. mod et overskud på 1.787.125 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 9.242.899 kr. Årets resultat er negativ påvirket af nedskrivning af selskabets ejendom med 5.950 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabets ejendom er efter balancedagen, afhændet til den nedskrevne værdi.

### Forventet udvikling

Ledelsen forventer at selskabet i nærmeste fremtid likvideres.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	<b>Bruttofortjeneste</b>	2.380.576	2.366.614
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.950.000	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-3.569.424	2.366.614
	Finansielle indtægter	29.312	83
	Finansielle omkostninger	-63.216	-75.919
	<b>Resultat før skat</b>	-3.603.328	2.290.778
2	Skat af årets resultat	696.073	-503.653
	<b>Årets resultat</b>	-2.907.255	1.787.125
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	7.600.000	1.400.000
	Overført resultat	-10.507.255	387.125
		-2.907.255	1.787.125

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	19.050.000	25.000.000
		<u>19.050.000</u>	<u>25.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>19.050.000</u>	<u>25.000.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	421.321	414.564
		<u>421.321</u>	<u>414.564</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>2.016.444</u>	<u>1.898.339</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>2.437.765</u>	<u>2.312.903</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>21.487.765</u>	<u>27.312.903</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.613.452	1.613.452
	Overført resultat	29.447	10.536.702
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	7.600.000	1.400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.242.899</b>	<b>13.550.154</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.617.271	4.827.260
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.617.271</b>	<b>4.827.260</b>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.199.138	6.980.890
	Anden gæld	640.106	640.106
		<b>6.839.244</b>	<b>7.620.996</b>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	745.582	560.519
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	76.760	68.000
	Skyldig selskabsskat	8.932	42.722
	Anden gæld	620.020	311.601
	Periodeafgrænsningsposter	337.057	331.651
		<b>1.788.351</b>	<b>1.314.493</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.627.595</b>	<b>8.935.489</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>21.487.765</b>	<b>27.312.903</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.613.452	10.149.577	1.900.000	13.663.029
Overført via resultatdisponering	0	387.125	1.400.000	1.787.125
Udloddet udbytte	0	0	-1.900.000	-1.900.000
<b>Egenkapital 1. januar 2020</b>	<b>1.613.452</b>	<b>10.536.702</b>	<b>1.400.000</b>	<b>13.550.154</b>
Overført via resultatdisponering	0	-10.507.255	7.600.000	-2.907.255
Udloddet udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2020	1.613.452	29.447	7.600.000	9.242.899

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendommen Vejlevej 1 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter der indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventet modtaget.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og ejendomsudgifter m.v.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende forpligtelser.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til realisationsværdi.

##### 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Egenkapital

##### Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### 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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Noter****1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)****Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2020	2019
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	511.932	502.722
Årets regulering af udskudt skat	-1.209.989	1.231
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.984	-300
	<u>-696.073</u>	<u>503.653</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	<u>10.902.677</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>10.902.677</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	14.097.323
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	<u>-5.950.000</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>8.147.323</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>19.050.000</u>

### 4 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.613.452 kr. de seneste 5 år.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3,2 mio. kr. senere end 5 år fra balancedagen.

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har fremførbare skattemæssige underskud på aktier i forbindelse med opgørelse af netto-kurstabssaldo. Skatteværdi heraf er ikke aktiveret og udgør 103 tkr.

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.945 t.kr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 19.050 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 4.500 t.kr. med pant i ovennævnte grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i behold.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Aase Lomholt

### Direktion

På vegne af: Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-847650590227

IP: 109.56.xxx.xxx

2021-03-19 16:26:56Z

NEM ID 

## Peter Klindt Eilertsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704592268

IP: 80.197.xxx.xxx

2021-03-19 18:58:45Z

NEM ID 

## Morten Bünemann Dalsgaard

### Dirigent

På vegne af: Ejendommen Vejlevej 1 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-674236625918

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-03-22 06:58:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H57M6-E0SGU-XISE8-XINAV-88C2N-Y02E1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>