



## Garage Kompagniet ApS

Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 28127529

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Lars Beltoft Ørbæk**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Garage Kompagniet ApS

Hasserisvej 143

9000 Aalborg

CVR-nr.: 28127529

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Lars Beltoft Ørbæk, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Garage Kompagniet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.06.2022

**Direktion**

**Lars Beltoft Ørbæk**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Garage Kompagniet ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Garage Kompagniet ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 30.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af garageanlæg til erhverv i Aalborg midtby.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 viser et underskud på 601 t.kr., og selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 er negativ med 446 t.kr.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift via udlejning af ejendomme eller ved kapitalforhøjelse.

På baggrund af ovenstående aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(518.018)</b>	<b>(349.385)</b>
Af- og nedskrivninger		(138.595)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(656.613)</b>	<b>(349.385)</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(120.646)	(54.868)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(777.259)</b>	<b>(404.253)</b>
Skat af årets resultat		176.196	83.737
<b>Årets resultat</b>		<b>(601.063)</b>	<b>(320.516)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(601.063)	(320.516)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(601.063)</b>	<b>(320.516)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		6.992.952	4.237.820
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		519.954	566.182
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>7.512.906</b>	<b>4.804.002</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.512.906</b>	<b>4.804.002</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.171	0
Andre tilgodehavender		121.273	374.070
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		184.795	135.634
Periodeafgrænsningsposter		2.071	2.071
<b>Tilgodehavender</b>		<b>390.310</b>	<b>511.775</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>36.310</b>	<b>70.777</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>426.620</b>	<b>582.552</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.939.526</b>	<b>5.386.554</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(570.730)	30.333
<b>Egenkapital</b>		<b>(445.730)</b>	<b>155.333</b>
Udskudt skat		247.450	238.851
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>247.450</b>	<b>238.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.977.571	1.981.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.977.571</b>	<b>1.981.889</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	4.786	3.772
Bankgæld		1.509.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		238.088	614.765
Gæld til tilknyttede virksomheder	5	4.407.461	2.391.944
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.160.235</b>	<b>3.010.481</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.137.806</b>	<b>4.992.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.939.526</b>	<b>5.386.554</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	30.333	155.333
Årets resultat	0	(601.063)	(601.063)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(570.730)</b>	<b>(445.730)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab. Ledelsen forventer egenkapitalen reetableret ved fremtidig positiv drift via udlejning af ejendomme eller ved kapitalforhøjelse.

På baggrund af ovenstående aflægger ledelsen årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	101.721	46.260
Renteomkostninger i øvrigt	18.925	8.608
	<b>120.646</b>	<b>54.868</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	4.378.967	715.809
Tilgange	2.755.132	107.534
Afgange	0	(15.167)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.134.099</b>	<b>808.176</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(149.627)
Årets afskrivninger	0	(138.595)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(288.222)</b>
Dagsværdireguleringer primo	(141.147)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(141.147)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.992.952</b>	<b>519.954</b>

Selskabets investeringsejendomme består af garageanlæg samt kontorlejemål i Aalborg. Der har ikke været tomgangsleje af væsentlig karakter.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi.

Værdiansættelsen er foretaget ud fra en markedsvurdering på baggrund af gns. pris pr. kvm. i Aalborg midtby. Værdiansættelsen er sket på baggrund af en vurderet værdi på 20.211 kr. pr. kvm. Værdiansættelsen er forbundet med usikkerhed og der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.786	3.772	1.977.571	1.957.880
	<b>4.786</b>	<b>3.772</b>	<b>1.977.571</b>	<b>1.957.880</b>

#### 5 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder består af gæld til:

Strandgården ApS på 1.438 t.kr.

Slotsparken ApS på 855 t.kr.

Ørbæk Ejendomme ApS på 2.114 t.kr.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.793 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og pengeinstitutter.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af gennemsnitlig pris pr. kvm. under hensyntagen til de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på ejendommens samlede størrelse sammenholdt med gennemsnitlig pris pr. kvm. i det geografiske område ejendommen er placeret. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning

ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.