



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

**VESTERGADE BYG APS**  
**VESTERGADE 50B, 8000 AARHUS C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 7. juli 2022

---

Morten Zweidorff Laugesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestergade Byg ApS Vestergade 50B 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 29 68 61 49 Stiftet: 7. juli 2006 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Zweidorff Laugesen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland Vestergade 11 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vestergade Byg 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. juli 2022

Direktion:

---

Morten Zweidorff Laugesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Vestergade Byg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergade Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aarhus, den 2. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bo Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32750

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg samt renovering af fast ejendom, investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets direktør har bekræftet, at han ikke vil kræve sit mellemværende indfriet før selskabet har likviditeten hertil, samt at han og moderselskabet vil støtte selskabets likviditetsmæssige drift, så selskabet kan opfylde sine økonomiske forpligtelser.

### **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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>33.308</b>	<b>48.174</b>
Af- og nedskrivninger.....		-29.518	-29.518
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.790</b>	<b>18.656</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-45.880	-38.480
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-42.090</b>	<b>-19.824</b>
Skat af årets resultat.....	2	9.260	4.361
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-32.830</b>	<b>-15.463</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-32.830	-15.463
<b>I ALT</b> .....		<b>-32.830</b>	<b>-15.463</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		2.611.724	2.620.867
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.611.724</b>	<b>2.620.867</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.611.724</b>	<b>2.620.867</b>
Udskudte skatteaktiver.....		64.948	58.454
Andre tilgodehavender.....		22.587	22.587
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		2.766	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>90.301</b>	<b>81.041</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>90.301</b>	<b>81.041</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.702.025</b>	<b>2.701.908</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		146.156	178.986
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>271.156</b>	<b>303.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.298.470	1.355.096
Banklån.....		218.656	220.219
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.517.126</b>	<b>1.575.315</b>
Prioritetsgæld.....		53.630	53.500
Gæld til pengeinstitutter.....		23.800	23.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		604.868	536.412
Selskabsskat.....		0	2.133
Anden gæld.....		216.445	191.862
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>913.743</b>	<b>822.607</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.430.869</b>	<b>2.397.922</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.702.025</b>	<b>2.701.908</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	178.986	303.986
Forslag til resultatdisponering.....		-32.830	-32.830
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>125.000</b>	<b>146.156</b>	<b>271.156</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	22.448	17.392		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	23.432	21.088		
	<b>45.880</b>	<b>38.480</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.766	2.133		
Regulering af udskudt skat.....	-6.494	-6.494		
	<b>-9.260</b>	<b>-4.361</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2021.....		2.886.566		
Tilgang.....		20.375		
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>2.906.941</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		265.699		
Årets afskrivninger .....		29.518		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....</b>		<b>295.217</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>2.611.724</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.352.100	53.630	1.094.667	1.408.596
Banklån.....	242.456	23.800	116.542	243.919
	<b>1.594.556</b>	<b>77.430</b>	<b>1.211.209</b>	<b>1.652.515</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Morten Laugesen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med ejerforeningen er der tinglyst pant i selskabets ejendom, nom. 20 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.352 tkr. er der tinglyst realkreditpantebrev nom. 1.644 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 2.612

Til sikkerhed for engagement med pengeinstituttet, 242 tkr. er der tinglyst ejerpantebrev nom 250 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 2.612

	2021	2020
--	------	------

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Vestergade Byg ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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

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

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Udlejningsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme.....	40 år	50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 nettosalgpris 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.