



K/S Vesterløkken, Åbyhøj

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 30004019

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
18.05.2021

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Vesterløkken, Åbyhøj
Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30004019

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Bestyrelse

Claus Møller, formand
Jesper Kaas Horsbøl
Jesper Hornsleth

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for K/S Vesterløkken, Åbyhøj.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18.05.2021

Bestyrelse

Claus Møller
formand

Jesper Kaas Horsbøl

Jesper Hornsleth

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Vesterløkken, Åbyhøj

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Vesterløkken, Åbyhøj for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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 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 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.

Aarhus, den 18.05.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Torben Rohde Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33801

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, salg og udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2020 realiseret et underskud på 346 t.kr., hvilket ledelsen anser for mindre tilfredsstillende.

Efter overførsel af årets resultat udgør selskabets egenkapital 7.768 t.kr. pr. 31.12.2020.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

K/S Vesterløkken, Åbyhøj har mistet deres indtægtsgrundlag efter frasalg af ejendommen. Ejendommen er solgt med tab, og det er for 2021 hensigten at selskabet afmeldes og lukkes. Aktiver og forpligtelser er derfor indregnet efter realisationsprincippet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		2.206.026	2.645.467
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.187.500)	(2.000.000)
Andre eksterne omkostninger		(945.607)	(746.170)
Bruttoresultat		72.919	(100.703)
Andre finansielle omkostninger	2	(418.884)	(623.079)
Årets resultat		(345.965)	(723.782)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(345.965)	(723.782)
Resultatdisponering		(345.965)	(723.782)

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		0	31.500.000
Materielle aktiver	3	0	31.500.000
Anlægsaktiver		0	31.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	18.111
Andre tilgodehavender		0	7.429
Tilgodehavender		0	25.540
Likvide beholdninger		15.272.549	0
Omsætningsaktiver		15.272.549	25.540
Aktiver		15.272.549	31.525.540

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		3.250.000	3.250.000
Overført overskud eller underskud		4.518.022	4.863.987
Egenkapital		7.768.022	8.113.987
Ansvarlig lånekapital		0	4.300.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	12.497.442
Bankgæld		0	1.619.675
Deposita		0	996.636
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	19.413.753
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	4.300.000	975.000
Bankgæld		62.782	845.447
Deposita		0	131.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.012	19.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		395.883	369.594
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.195.975	1.345.197
Anden gæld	5	1.511.875	311.446
Kortfristede gældsforpligtelser		7.504.527	3.997.800
Gældsforpligtelser		7.504.527	23.411.553
Passiver		15.272.549	31.525.540

Going concern

1

Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.250.000	4.863.987	8.113.987
Årets resultat	0	(345.965)	(345.965)
Egenkapital ultimo	3.250.000	4.518.022	7.768.022

Noter

1 Going concern

K/S Vesterløkken, Åbyhøj har mistet deres indtægtsgrundlag efter frasalg af ejendommen. Ejendommen er solgt med tab, og det er for 2021 hensigten at selskabet afmeldes og lukkes. Aktiver og forpligtelser er derfor indregnet efter realisationsprincippet.

2 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.433	6.934
Renteomkostninger i øvrigt	247.637	523.037
Øvrige finansielle omkostninger	163.814	93.108
	418.884	623.079

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	38.556.117
Afgange	(38.556.117)
Kostpris ultimo	0
Dagsværdireguleringer primo	(7.056.117)
Tilbageførsel ved afgange	7.056.117
Dagsværdireguleringer ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.
Ansvarlig lånekapital	4.300.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	785.000
Bankgæld	0	190.000
	4.300.000	975.000

5 Anden gæld

	2020	2019
	kr.	kr.
Moms og afgifter	377.457	311.446
Anden gæld i øvrigt	1.134.418	0
	1.511.875	311.446

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Regnskabet aflægges efter realisationsprincippet, idet ledelsen har vurderet, at going concern forudsætningerne ikke er opfyldt, jf. omtalen i ledelsesberetningen. Der henvises endvidere til omtalen i årsregnskabet note 1.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter fra udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

Andre finansielle omkostninger

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

Balancen

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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.