

---

# ***I/S Lægårdsvej 2-6***

c/o Vidar Ejendomme ApS, M.P. Bruunsgade 36, 1.,  
8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 33 05 96 98

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på virksomhe-  
dens ordinære generalfor-  
samling den 15/1 2020

Lars Horst Petersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for I/S Lægårdsvej 2-6.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. januar 2020

## Direktion

Stephan Sørensen

Lars Jørgen Horst Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til interessenterne i I/S Lægårdsvej 2-6

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Lægårdsvej 2-6 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabet, 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 virksomhedens 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.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 virksomhedens 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 regnskabet 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Aarhus, den 15. januar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Østergaard  
statsautoriseret revisor  
mne26806

Kasper Elkjær Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne34366

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

I/S Lægårdsvej 2-6  
c/o Vidar Ejendomme ApS  
M.P. Bruunsgade 36, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33 05 96 98  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Stephan Sørensen  
Lars Jørgen Horst Petersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.710.745</b>	<b>1.024.803</b>
Finansielle omkostninger		-361.060	-340.821
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.071.805</b>	<b>683.982</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4.071.805</b>	<b>683.982</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.071.805	683.982
		<b>-4.071.805</b>	<b>683.982</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Varebeholdninger</b>	3	<b>9.582.545</b>	<b>18.011.846</b>
Andre tilgodehavender		148.401	5.988
Periodeafgrænsningsposter		11.055	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>159.456</b>	<b>5.988</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.500.000</b>	<b>179.466</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>16.242.001</b>	<b>18.197.300</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.242.001</b>	<b>18.197.300</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Overført resultat		1.584.283	656.088
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.584.283</b>	<b>656.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.129.652	1.384.785
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.129.652</b>	<b>1.384.785</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	255.597	255.227
Kreditinstitutter		1.319.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.055	197.268
Mellemregning indehavere		11.465.606	13.638.508
Anden gæld		226.808	2.065.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.528.066</b>	<b>16.156.427</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.657.718</b>	<b>17.541.212</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.242.001</b>	<b>18.197.300</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Interessentskabets formål er at eje, udvikle og udleje fast ejendom.

Interessentskabets aktiviteter har i regnskabsåret omfattet byggemodning, frasalg af grundstykker samt udlejning af en del af interessentskabets grund.

## 2 Særlige poster

Der henvises til omtalen i anvendt regnskabspraksis vedrørende effekten af ændret skøn.

## 3 Varebeholdninger

Grund under udvikling

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
	9.582.545	18.011.846
	<b><u>9.582.545</u></b>	<b><u>18.011.846</u></b>

## 4 Egenkapital

Egenkapital 1. januar

Indskud fra ejerne

Årets resultat

**Egenkapital 31. december**

	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
	656.088	656.088
	5.000.000	5.000.000
	-4.071.805	-4.071.805
	<b><u>1.584.283</u></b>	<b><u>1.584.283</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	605.681	692.925
Mellem 1 og 5 år	523.971	691.860
Langfristet del	<u>1.129.652</u>	<u>1.384.785</u>
Inden for 1 år	<u>255.597</u>	<u>255.227</u>
	<b><u>1.385.249</u></b>	<b><u>1.640.012</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter:

Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december på	9.582.545	18.011.846
--	-----------	------------

Af likvide beholdninger indestår DKK 6.500.000 på skødekonti.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Lægårdsvej 2-6 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### **Ændring af regnskabsmæssige skøn**

I forbindelse med projektudviklingen og det løbende frasalg af grundstykker, er der tidligere foretaget et skøn over det totale antal kvadratmeter, der kan udnyttes med udgangspunkt i lokalplanen. Projektudviklingen og frasalget af grundstykker er nu så fremskredet, at der er foretaget et fornyet og mere detaljeret skøn over det antal kvadratmeter, der faktisk kan udnyttes, baseret på ledelsens erfaringer med de gennemførte salg.

Det ændrede skøn har medført en reduktion af varebeholdninger, bruttofortjenesten og årets resultat med DKK 6,6 mio.

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af ejendomme indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte ejendomme er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå virksomheden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Skat af årets resultat

Der omkostningsføres ikke skat eller udskudte skatteforpligtelser- eller aktiver i virksomhedsregnskabet, idet den skattepligtige indkomst indgår i opgørelsen af den skattepligtige indkomst for kapitalejerne.

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger, som primært består af fast ejendom under projektering, måles til kostpris eller nettorealisation sværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealisation sværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisation sværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførsel af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisation sværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende fællesudgifter.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.