

# Vesterhavsgade 20 ApS

Nørregårdsvej 10  
2610 Rødovre

CVR-nr. 36 90 77 11

## Årsrapport for 2021



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

---

Morten Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledespåtegning                                 | 3           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 5           |
| Ledelsesberetning                              | 6           |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 7           |
| Resultatopgørelse                              | 10          |
| Balance  | 11          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13          |
| Noter  | 14          |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Vesterhavsgade 20 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 20. juni 2022

### Direktion

Connie Jensen  
direktør

Morten Jensen  
adm. direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Vesterhavsgade 20 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vesterhavsgade 20 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 20. juni 2022

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Mads Bjørndal  
registreret revisor  
MNE-nr. mne35856

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Vesterhavsgade 20 ApS  
Nørregårdsvej 10  
2610 Rødovre

CVR-nr.: 36 90 77 11

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 18. maj 2015

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

### Direktion

Connie Jensen, direktør  
Morten Jensen, adm. direktør

### Revisor

REVISION LIMFJORD  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 53.783, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 287.986.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterhavsgade 20 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsudgifter mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

|                  | Brugstid | Restværdi |
|------------------|----------|-----------|
| Øvrige bygninger | 50 år    | 44 %      |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

#### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.   |
|--|------|---------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>98.868</b> | <b>84.382</b> |
| Afskrivninger                          |      | -8.957        | -8.957        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> |      | <b>89.911</b> | <b>75.425</b> |
| Finansielle omkostninger               |      | -20.891       | -22.026       |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>69.020</b> | <b>53.399</b> |
| Skat af årets resultat                 |      | -15.237       | -11.844       |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>53.783</b> | <b>41.555</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |               |               |
| Overført resultat                      |      | 53.783        | 41.555        |
|  |      | <b>53.783</b> | <b>41.555</b> |

## Balance 31. december 2021

|                                 | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                |                |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      |                |                |
| Grunde og bygninger             |      | 742.366        | 751.323        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>742.366</b> | <b>751.323</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>742.366</b> | <b>751.323</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      |                |                |
| Andre tilgodehavender           |      | 8.629          | 0              |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 14.544         | 12.753         |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>23.173</b>  | <b>12.753</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>10.739</b>  | <b>767</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>33.912</b>  | <b>13.520</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>776.278</b> | <b>764.843</b> |

## Balance 31. december 2021

|  | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                |                |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000         | 50.000         |
| Overført resultat                                  |      | 237.986        | 184.203        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>287.986</b> | <b>234.203</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 426.574        | 454.327        |
| Anden gæld   |      | 0              | 21.173         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 1    | <b>426.574</b> | <b>475.500</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1    | 39.689         | 38.000         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 10.001         | 8.500          |
| Selskabsskat                                       |      | 12.028         | 8.640          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>61.718</b>  | <b>55.140</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>488.292</b> | <b>530.640</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>776.278</b> | <b>764.843</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 2    |                |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 3    |                |                |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>resultat<br>kr. | I alt<br>kr.   |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021           | 50.000                         | 184.203                     | 234.203        |
| Årets resultat                       | 0                              | 53.783                      | 53.783         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b> | <b>50.000</b>                  | <b>237.986</b>              | <b>287.986</b> |

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar<br>2021<br>kr. | Gæld<br>31. december<br>2021<br>kr. | Afdrag<br>næste år<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 480.327                          | 453.774                             | 27.200                    | 310.982                       |
| Anden gæld                     | 33.173                           | 12.489                              | 12.489                    | 0                             |
|                                | <b>513.500</b>                   | <b>466.263</b>                      | <b>39.689</b>             | <b>310.982</b>                |

### 2 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 454, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 742.

# 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.”

## Morten Jensen (CPR valideret)

Adm. direktør

Serienummer: 7495d33c-4fab-405d-8a36-ecb2426e16cf

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-06-27 04:19:59 UTC



## Connie Jensen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 37352485-cb97-49c3-b961-d642ae6beed0

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-06-28 19:38:05 UTC



## Mads Bjørndal (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:18060273

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-06-29 06:02:17 UTC



## Morten Jensen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 7495d33c-4fab-405d-8a36-ecb2426e16cf

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-06-29 15:02:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: 01T4E-1POG1-FVP3F-3WVDH-VSELA-4BA5N

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>