

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Vesterborg Ejendomme ApS**

**Amerika Plads 24B, 4. 2.  
2100 København Ø**

**ÅRSRAPPORT  
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/8 2020

---

Anders Helm Larsen  
dirigent

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

**CVR-nr. 37 74 22 60**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Vesterborg Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 27/8 2020

### Direktion

Anders Helm Larsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Vesterborg Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterborg Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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 N, den 27/8 2020

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Keld A. M. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne40037

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vesterborg Ejendomme ApS Amerika Plads 24B, 4. 2. 2100 København Ø
	CVR-nr: 37 74 22 60
	Stiftet: 24. maj 2016
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Anders Helm Larsen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive handel med og udvikling, udlejning og administration af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udviser et underskud på kr. 523.064, anses som værende mindre tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at bank fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Vesterborg Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>304.935</b>	<b>1.051.579</b>
2 Personaleomkostninger	-640.313	-672.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.848	-5.850
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-341.226</b>	<b>373.369</b>
Andre finansielle indtægter	23.138	13.597
Andre finansielle omkostninger	-347.113	-254.982
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-665.201</b>	<b>131.984</b>
Skat af årets resultat	142.137	-53.194
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-523.064</b>	<b>78.790</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	193.000
Overført resultat	-523.064	-114.210
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-523.064</b>	<b>78.790</b>

## Balance 31. december

### AKTIVER

Note	2019	2018
Investeringsejendomme	12.260.466	5.216.385
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.547	23.399
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.278.013</b>	<b>5.239.784</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.278.013</b>	<b>5.239.784</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	95.740	0
Selskabsskat	6.000	0
Udskudt skatteaktiv	141.816	0
Periodeafgrænsningsposter	0	3.697
<b>Tilgodehavender</b>	<b>243.556</b>	<b>3.697</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>100.000</b>	<b>1.594.021</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>343.556</b>	<b>1.597.718</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.621.569</b>	<b>6.837.502</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-560.169	-37.105
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>-510.169</b>	<b>12.895</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	321
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>321</b>
Prioritetsgæld	0	1.039.941
Kreditinstitutter	0	707.561
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	10.097.962	4.233.000
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.097.962</b>	<b>5.980.502</b>
Kreditinstitutter	3.029.378	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	5.105
Selskabsskat	0	7.989
Anden gæld	4.398	10.772
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	819.918
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.033.776</b>	<b>843.784</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>13.131.738</b>	<b>6.824.286</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.621.569</b>	<b>6.837.502</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		

## Noter

2019 2018

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed vedrørende going concern. Der er på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten ikke opnået endeligt og bindende tilsagn omkring den fremtidige finansiering. Det er ledelsens vurdering at tilsagn opnås og den fremtidige finansiering dermed er sikret.

### 2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	554.107	538.347
Pensioner	83.098	129.441
Andre omkostninger til social sikring	3.108	4.572
	<b>640.313</b>	<b>672.360</b>

### 3 Egenkapital

	1/1 2019	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2019
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-37.105	-523.064	-560.169
	<b>12.895</b>	<b>-523.064</b>	<b>-510.169</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	1.039.941	0	0
Kreditinstitutter	707.561	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.233.000	10.097.962	0
	<b>5.980.502</b>	<b>10.097.962</b>	<b>0</b>

## Noter

2019

2018

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Anders Helm Larsen

### Direktør

På vegne af: Vesterberg Ejendomme ApS og Vesterborg Fonden Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530702680069

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-08-29 18:43:48Z

NEM ID 

## Keld Allan Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning, Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:74670703

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-08-30 12:13:21Z

NEM ID 

## Anders Helm Larsen

### Dirigent

På vegne af: Vesterberg Ejendomme ApS og Vesterborg Fonden Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-530702680069

IP: 185.107.xxx.xxx

2020-08-30 12:21:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YXEM0-17E0P-G0JN3-BKUXO-GZIF-MEAM0

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 tidsstempelt 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>