

Ejendomsselskabet af Vestbyen ApS

Dammen 6
7500 Holstebro

CVR-nr. 39 00 79 24

Årsrapport for 2021

(4. regnskabsår)



REVISION LIMFJORD

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. februar 2022

Kenneth Tønning
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet af Vestbyen 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 9. februar 2022

Direktion

Poul Djernes
direktør

Bestyrelse

Rasmus Normann Andersen
formand

Kjeld Uhre

Jan Bodilsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet af Vestbyen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af Vestbyen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 vor 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 selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 årsregnskabet 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Struer, den 9. februar 2022

REVISION LIMFJORD

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 41 45 45 55

Klaus Viborg Pedersen
registreret revisor
MNE-nr. mne34271

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af Vestbyen ApS Dammen 6 7500 Holstebro
	Telefon: 93868450
	CVR-nr.: 39 00 79 24
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
	Stiftet: 4. oktober 2017
	Hjemsted: Holstebro
Bestyrelse	Rasmus Normann Andersen, formand Kjeld Uhre Jan Bodilsen
Direktion	Poul Djernes, direktør
Revision	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Ved Fjorden 25 7600 Struer
Advokat	Leoni Advokater Nørregade 27, 1. 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Vestergade 1 7500 Holstebro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 92.674, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.340.941.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har haft udlejet ejendommen hele året og resultatet af driften er som forventet.

Ledelsen forventer fortsat overskudsgivende drift i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af Vestbyen 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende ejendomsdrift, administration, tab på debitorer 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris.

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

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

For ejendomme har det som følge af manglende tilgængelige informationer fra et aktivt marked for tilsvarende investeringsejendomme ikke været muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi, hvorfor dagsværdien er fastsat til selskabets kostpris. Ejendommene er indregnet til kostpris, som er underlagt reglerne om nedskrivning, og testes, såfremt der er indikationer på, at genindvindingsværdien er lavere end kostprisen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med ejendommenes grundværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid.

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.

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.600.639	1.592.161
Afskrivninger		-312.364	-295.792
Resultat før finansielle poster		1.288.275	1.296.369
Finansielle indtægter		0	1.123.832
Finansielle omkostninger		-305.627	-284.974
Resultat før skat		982.648	2.135.227
Skat af årets resultat	1	-889.974	-464.246
Årets resultat		92.674	1.670.981
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		92.674	1.670.981
		92.674	1.670.981

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme		30.979.720	24.947.571
Grunde		1.937.264	0
Materielle anlægsaktiver		32.916.984	24.947.571
Anlægsaktiver i alt		32.916.984	24.947.571
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.750	35.590
Tilgodehavende moms og afgifter		1.201.978	0
Tilgodehavender		1.238.728	35.590
Likvide beholdninger		6.250.000	88.197
Omsætningsaktiver i alt		7.488.728	123.787
Aktiver i alt		40.405.712	25.071.358

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.800.000	10.800.000
Overført resultat		2.540.941	2.448.267
Egenkapital		13.340.941	13.248.267
Hensættelse til udskudt skat		772.122	554.028
Hensatte forpligtelser i alt		772.122	554.028
Gæld til realkreditinstitutter		9.110.343	9.769.695
Deposita		423.780	423.780
Langfristede gældsforpligtelser	2	9.534.123	10.193.475
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	659.352	492.161
Banker		8.261.669	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		915.625	20.000
Selskabsskat		671.880	140.030
Anden gæld		0	423.397
Periodeafgrænsningsposter		6.250.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.758.526	1.075.588
Gældsforpligtelser i alt		26.292.649	11.269.063
Passiver i alt		40.405.712	25.071.358
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	10.800.000	2.448.267	13.248.267
Årets resultat	0	92.674	92.674
Egenkapital 31. december 2021	10.800.000	2.540.941	13.340.941

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	671.880	140.030
Årets udskudte skat	218.094	324.216
	<u>889.974</u>	<u>464.246</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.261.856	9.769.695	659.352	7.255.983
Deposita	423.780	423.780	0	423.780
	<u>10.685.636</u>	<u>10.193.475</u>	<u>659.352</u>	<u>7.679.763</u>

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 9.770, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 30.980.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 30.980

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.”

Rasmus Normann Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-813362916814

IP: 212.98.xxx.xxx

2022-02-21 12:41:29 UTC

NEM ID 

Poul Djernes (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-150343964053

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-02-21 14:54:13 UTC

NEM ID 

Jan Bodilsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-497339480818

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-02-22 08:11:31 UTC

NEM ID 


Kjeld Uhre (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-120616565895

IP: 93.176.xxx.xxx

2022-02-22 08:28:57 UTC

NEM ID 

Klaus Viborg Pedersen

Registreret revisor

På vegne af: Revision Limfjord P/S

Serienummer: CVR:41454555-RID:98569797

IP: 93.162.xxx.xxx

2022-02-22 16:09:05 UTC

NEM ID 

Kenneth Tønning (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-920793653769

IP: 87.116.xxx.xxx

2022-02-23 10:25:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JGQQW-ALVIX-PSIMQ-LOWAL-EATIE-LX0PT

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>. 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>