

Ejendommen Peter Fjelstrups Vej

Marselisborg Havnevej 56, 2., 8000 Aarhus C
CVR-nr. 40 07 17 76

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.21

Lars Kjærgaard Corfitzen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

Selskabet

Ejendommen Peter Fjelstrups Vej
Marselisborg Havnevej 56, 2.
8000 Aarhus C
Hjemsted: Aarhus C
CVR-nr.: 40 07 17 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Lars Kjærgaard Corfitzen
Direktør Morten Lykke

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Ejendommen Peter Fjelstrups Vej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 29. april 2021

Direktionen

Lars Kjærgaard Corfitzen
Direktør

Morten Lykke
Direktør

Til kapitalejeren i Ejendommen Peter Fjelstrups Vej

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Peter Fjelstrups Vej for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores 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 regnskabsbrugerne 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 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 selskabets 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 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 29. april 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35451

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe grunde og bygge ejendomme, sælge og udleje disse samt enhver anden aktivitet der efter ledelsens skøn står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK -145.747 mod DKK -187.393 for tiden 04.12.18 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK -283.140.

Ledelsen finder årets resultat nogenlunde tilfredsstillende set i forhold til vores forventninger for året.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Egenkapital er fortsat tabt. Ledelsen overvejer muligheder for reetablering heraf. Selskabet er understøttet finansielt af de to kapitalejer.

Det er på denne baggrund vi aflægger årsregnskabet og i øvrigt anser kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til brug for drift og investeringer de kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		04.12.18	31.12.19
		2020	DKK
		DKK	DKK
	Bruttofortjeneste	202.129	202.899
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-153.348	-153.348
	Resultat før finansielle poster	48.781	49.551
	Finansielle omkostninger	-235.524	-289.788
	Resultat før skat	-186.743	-240.237
	Skat af årets resultat	40.996	52.844
	Årets resultat	-145.747	-187.393
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-145.747	-187.393
	I alt	-145.747	-187.393

AKTIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.193.304	7.346.652
2	Materielle anlægsaktiver i alt	7.193.304	7.346.652
	Anlægsaktiver i alt	7.193.304	7.346.652
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	222.251	273.164
	Udskudt skatteaktiv	93.840	52.844
	Andre tilgodehavender	55.968	39.883
	Periodeafgrænsningsposter	25.000	0
	Tilgodehavender i alt	397.059	365.891
	Omsætningsaktiver i alt	397.059	365.891
	Aktiver i alt	7.590.363	7.712.543

PASSIVER		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	-333.140	-187.393
	Egenkapital i alt	-283.140	-137.393
3	Gæld til realkreditinstitutter	3.828.887	4.052.573
3	Deposita	107.125	107.125
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.936.012	4.159.698
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	223.306	222.320
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.388.039	1.395.064
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.602	20.000
	Anden gæld	2.305.544	2.052.854
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.937.491	3.690.238
	Gældsforpligtelser i alt	7.873.503	7.849.936
	Passiver i alt	7.590.363	7.712.543
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	50.000	-218.494	-168.494
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	0	31.101	31.101
Korrigeret saldo pr. 01.01.20	50.000	-187.393	-137.393
Forslag til resultatdisponering	0	-145.747	-145.747
Saldo pr. 31.12.20	50.000	-333.140	-283.140

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet aflægger årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Egenkapitalen er fortsat tabt. Ledelsen anser muligheder for reetablering heraf positive indenfor en tidshorisont på 2-3 år. Selskabet er understøttet finansielt af de to kapitalejere.

Det er på denne baggrund vi aflægger årsregnskabet og i øvrigt anser kapitalberedskabet for tilstrækkeligt til brug for drift, investeringer og gældsafvikling de kommende år.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.20	7.500.000
Kostpris pr. 31.12.20	7.500.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-153.348
Afskrivninger i året	-153.348
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-306.696
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	7.193.304

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	223.306	2.913.090	4.052.193	4.274.893
Deposita	0	107.125	107.125	107.125
I alt	223.306	3.020.215	4.159.318	4.382.018

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.052 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.193.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Væsentlige fejl

Selskabet har konstateret en væsentlig fejl i årsregnskabet for 04.12.18 - 31.12.19, idet lejerregnskabet for 2019 blev driftsført i resultatopgørelsen. Det burde retteligt have været opført under andre tilgodehavende i balancen.

Sammenligningstal for 04.12.18 - 31.12.19 er tilrettet i resultatopgørelse, balance og noter. Den akkumulerede effekt af væsentlige fejl er indregnet direkte i egenkapitalen primo sammenligningsåret.

I resultatopgørelsen for sammenligningstallene er således ialt korrigeret kr. 31.101, andre tilgodehavender med kr. 39.883, udskudt skatteaktiv kr. -8.782 og egenkapitalen primo 2020 således korrigeret med kr. 31.101.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30	30

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter for-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.