
Glasvej 10 Kbh ApS

Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 40 52 90 47

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/05 2022

Nemanja Stankovic
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Glasvej 10 Kbh ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. maj 2022

Direktion

Ulrik Byg Stengaard

Elsebeth Gutheil Stoker

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Glasvej 10 Kbh ApS

Konklusion

Det er vores 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Glasvej 10 Kbh ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

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 selskabets evne til at fortsætte driften;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 selskabet, 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.

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 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 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 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 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 selskabet 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 18. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Glasvej 10 Kbh ApS
Mariane Thomsens Gade 1C, 3. 5.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40 52 90 47
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Ulrik Byg Stengaard
Elsebeth Guthheil Stoker

Revision

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførsel og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på DKK 4.633.456, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.628.208.

Selskabet har tidligere indgået en betinget købsaftale omkring overtagelse af en ejendom, når en række betingelser var opfyldt, herunder ændring af lokalplan. Selskabets ledelse har i regnskabsåret valgt ikke at gennemføre projektet i den nuværende form, og derfor har ledelsen valgt at nedskrive de afholdte projektomkostninger.

Det er ledelsens vurdering, at udbruddet af Covid-19 ikke har påvirket og ikke forventes at komme til at påvirke selskabet nævneværdigt.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt mere end halvdelen af den tegnede kapital. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret via nye projekter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-4.319.042	0
Andre eksterne omkostninger		-20.507	-25.950
Bruttoresultat		-4.339.549	-25.950
Finansielle omkostninger		-284.105	-1.965
Resultat før skat		-4.623.654	-27.915
Skat af årets resultat	1	-9.802	6.141
Årets resultat		-4.633.456	-21.774

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-4.633.456	-21.774
		-4.633.456	-21.774

Balance 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme under udførelse		0	4.009.561
Materielle anlægsaktiver	2	0	4.009.561
Anlægsaktiver		0	4.009.561
Andre tilgodehavender		1.500.000	1.500.000
Udskudt skatteaktiv		0	9.802
Tilgodehavender		1.500.000	1.509.802
Likvide beholdninger		21.439	87.656
Omsætningsaktiver		1.521.439	1.597.458
Aktiver		1.521.439	5.607.019
Passiver			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-4.668.208	-34.752
Egenkapital		-4.628.208	5.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.036.070
Anden gæld		6.149.647	4.565.701
Kortfristede gældsforpligtelser		6.149.647	5.601.771
Gældsforpligtelser		6.149.647	5.601.771
Passiver		1.521.439	5.607.019
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	3		
Anvendt regnskabspraksis	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-34.752	5.248
Årets resultat	0	-4.633.456	-4.633.456
Egenkapital 31. december	40.000	-4.668.208	-4.628.208

Noter til årsregnskabet

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	9.802	-6.141
	<u>9.802</u>	<u>-6.141</u>
 2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investeringseje ndomme under udførelse <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		4.009.561
Tilgang i årets løb		309.481
Kostpris 31. december		<u>4.319.042</u>
Værdireguleringer 1. januar		0
Årets værdireguleringer		-4.319.042
Værdireguleringer 31. december		<u>-4.319.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>
 3 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.		

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Glasvej 10 Kbh ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

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 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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme under udførelse udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme under udførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsespris og direkte omkostninger tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, lønninger, renter og øvrige henførbare omkostninger i opførselsperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme under udførelse indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien af investeringsjendomme under udførelse pr. 31. december 2021 tager udgangspunkt i at ledelsen i regnskabsåret har opgivet byggeprojektet Glasvej 10, og omkostningsført de afholdte omkostninger i forbindelse hermed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

4 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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