

## Bindesbøl Ejendomme P/S

Brammersgade 39, B  
8000 Aarhus C

CVR-nr. 40544429

### Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. maj 2022

---

Øjvind Hulgaard  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Bindesbøl Ejendomme P/S.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. maj 2022

### **Direktion**

Jørn Frøsig Johansen

**Direktør**

### **Bestyrelse**

Øjvind Hulgaard

**Formand**

Elsebeth Hjortshøj Rasmussen

**Medlem**

Kenneth Sejr

**Medlem**

Lars Raun

**Medlem**

Jørn Frøsig Johansen

**Medlem**

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Til kapitalejerne i Bindesbøl Ejendomme P/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bindesbøl Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

#### **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.

## **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 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.
- \* 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.

### **Andre rapporteringsforpligtelser**

Selskabet har tabt mere end halvdelen af sin selskabskapital, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser. Der henvises til omtalen i ledelsesberetningen.

Ledelsen forventer, at driften ophører i det kommende regnskabsår og selskabet vil herefter blive lukket gennem solvent likvidation.

Risskov, den 11. maj 2022

### **Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 38751646

Tore Binderup Christensen

**Statsautoriseret revisor**

mne19690

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Bindesbøl Ejendomme P/S Brammersgade 39, B 8000 Aarhus C
Telefon	22527253
E-mail	jorn.f.johansen@gmail.com
CVR-nr.	40544429
Stiftelsesdato	23. maj 2019
Hjemsted	Aarhus
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Øjvind Hulgaard Elsebeth Hjortshøj Rasmussen Kenneth Sejr Lars Raun Jørn Frøsig Johansen, Direktør
<b>Direktion</b>	Jørn Frøsig Johansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i samt udljening og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Da selskabet ikke, på samme måde som en lang række andre virksomheder i Danmark, har været ramt af nedlukning m.v., er den finansielle stilling og resultat i regnskabsåret 2021 ikke væsentligt påvirket af konsekvenserne af coronakrisen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -415.094, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 27.699, og en egenkapital på kr. 2.699.

Som følge af årets negative resultat er mere end halvdelen af selskabskapitalen tabt og selskabet er dermed omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser.

Selskabet forventer, at driften ophører i det kommende regnskabsår og selskabet vil herefter blive lukket gennem solvent likvidation.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Selskabets primære formål er opkøb, udvikling og salg af ejendomme. Selskabet har realiseret salget af den resterende del af sit ejendomsprojekt i 2021.

Selskabet afventer udfald af sag om syn og skøn på salg af en af lejligheder samt endelig afgørelse af voldgiftssag med en af selskabets leverandører. Der vil ikke være yderligere forhold, der skal afklares i det kommende regnskabsår.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Bindesbøl Ejendomme P/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for regnskabsklasse B- og C- virksomheder.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Vareforbrug

##### Aktiver bestemt til videresalg

Omkostninger afholdt i forbindelse med indkøb og udvikling af aktiver til videresalg omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning, herunder udgifter til fremmed arbejde og

## Anvendt regnskabspraksis

hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt låneomkostninger i forbindelse med etablering af byggekredit. Finansielle indtægter og -omkostninger, der kan henføres til selskabets opførsel af ejendom til videresalg er aktiveret.

## Balancen

### Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg. Aktiver bestemt for salg testes løbende for nedskrivningsbehov til en eventuelt lavere nettorealiseringsværdi.

### Tilgodehavender

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

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Selskabet beskattes efter reglerne om partnerselskaber. Selskabet er således skattemæssigt transparent og skatten pålignes de enkelte selskabsdeltagere.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagerne, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-415.094</b>	<b>5.438.098</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-415.094</b>	<b>5.438.098</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-415.094</b>	<b>5.438.098</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-415.094</b>	<b>5.438.098</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.380.000
Overført resultat		-415.094	58.098
		<b>-415.094</b>	<b>5.438.098</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Deposita		20.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.000</b>	<b>0</b>
Aktiver bestemt for salg		0	3.385.750
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.385.750</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.895.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.848
Andre tilgodehavender		0	2.179.771
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>7.092.619</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.699</b>	<b>11.854.115</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.699</b>	<b>22.332.484</b>
<b>Aktiver</b>		<b>27.699</b>	<b>22.332.484</b>

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		-397.301	17.793
Udbytte for regnskabsåret		0	5.380.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.699</b>	<b>5.797.793</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	11.382.180
Gæld til banker		0	1.389.477
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	446.623
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	3.316.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>16.534.691</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>25.000</b>	<b>16.534.691</b>
<b>Passiver</b>		<b>27.699</b>	<b>22.332.484</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	17.793	5.380.000	5.797.793
Betalt udbytte			-5.380.000	-5.380.000
Årets resultat		-415.094	0	-415.094
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>400.000</b>	<b>-397.301</b>	<b>0</b>	<b>2.699</b>

Selskabets kapital har været uændret de seneste 3 år.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en voldgiftssag, hvor en leverandør kræver yderligere betaling for udførte arbejder. Selskabet har, inden indledning af voldgiftssagen, indbetalt et beløb til leverandøren til fuld og endelig afgørelse af sagen.

Da leverandøren har valgt at indlede en voldgiftssag har selskabet fremsat et selvstændigt modkrav på 265.000 kr. Selskabets ledelse forventer at få medhold i sagen, hvorved der ikke skal ske betaling af det af leverandøren fremsatte krav. Selskabet forventer, at det for meget indbetalte beløb refunderes selskabet.

Der er pr. statutidspunktet ikke indregnet eller hensat i regnskabet til yderligere betalinger eller tilbagebetaling af det for meget erlagte beløb i forhold til leverandørens krav.

Der er mod selskabet rejst en syns- og skønssag i forbindelse med påståede mangler ved en solgt ejerlejlighed. Det er ledelsens vurdering at manglerne er uvæsentlige beløbsmæssigt, hvorfor der ikke er foretaget hensættelse hertil.

## 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der forekommer ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.