
Ladegårdsparken ApS

Lille Torv 6, 1. th., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 40 62 08 77

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/5 2021

Lars Thomsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar 2020 - 31. december 2020	5
Balance 31. december 2020	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ladegårdsparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. maj 2021

Direktion

Carsten Bruun Madsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ladegårdsparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ladegårdsparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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 C, den 25. maj 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard

statsautoriseret revisor

mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ladegårdsparken ApS Lille Torv 6, 1. th. 8000 Aarhus C CVR-nr: 40 62 08 77 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 28. juni 2019 Regnskabsår: 2. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Carsten Bruun Madsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består primært i opførelse af rækkehuse til udlejning.

Udvikling i året

Rækkehusene på Ladegårdsparken, Rønne blev opført i foråret og sommeren 2020 og er taget i brug til udlejning i løbet af sensommeren 2020.

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 7.129.298, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en positiv egenkapital på DKK 6.476.807.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
		DKK 12 måneder	DKK 6 måneder
Bruttofortjeneste før værdiregulering		100.906	-391.758
Værdiregulering af investeringsaktiver		10.289.010	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		10.389.916	-391.758
Finansielle omkostninger	1	-1.249.790	-461.883
Resultat før skat		9.140.126	-853.641
Skat af årets resultat	2	-2.010.828	161.150
Årets resultat		7.129.298	-692.491

Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	7.129.298	-692.491
	7.129.298	-692.491

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsjendomme		33.500.000	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	3.443.114
Materielle anlægsaktiver	3	33.500.000	3.443.114
Anlægsaktiver		33.500.000	3.443.114
Andre tilgodehavender		40.000	40.000
Udskudt skatteaktiv	4	0	161.150
Tilgodehavender		40.000	201.150
Likvide beholdninger		1.850.172	1.143.138
Omsætningsaktiver		1.890.172	1.344.288
Aktiver		35.390.172	4.787.402

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.436.807	-692.491
Egenkapital		6.476.807	-652.491
Hensættelse til udskudt skat	4	1.849.678	0
Hensatte forpligtelser		1.849.678	0
Gæld til realkreditinstitutter		23.085.711	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	23.085.711	0
Gæld til realkreditinstitutter	5	628.529	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.026.924	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.547.130	0
Deposita		471.000	0
Anden gæld		61.150	5.439.893
Periodeafgrænsningsposter		243.243	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.977.976	5.439.893
Gældsforpligtelser		27.063.687	5.439.893
Passiver		35.390.172	4.787.402
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-692.491	-652.491
Årets resultat	0	7.129.298	7.129.298
Egenkapital 31. december	40.000	6.436.807	6.476.807

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.249.790	340.740
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>121.143</u>
	<u>1.249.790</u>	<u>461.883</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
2. Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>2.010.828</u>	<u>-161.150</u>
	<u>2.010.828</u>	<u>-161.150</u>

3. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.443.114
Tilgang i årets løb	21.545.439
Afgang i årets løb	<u>-1.777.563</u>
Kostpris 31. december	<u>23.210.990</u>
Værdireguleringer 1. januar	0
Årets værdireguleringer	<u>10.289.010</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>10.289.010</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>33.500.000</u>

Ejendommen er værdireguleret i henhold til markedspris aftalt mellem køber og sælger ved overdragelse af selskabet primo 2021.

Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
4. Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat af værdiregulering på investeringsejendomme	2.263.582	0
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-413.904	-161.150
Overført til udskudt skatteaktiv	0	161.150
	<u>1.849.678</u>	<u>0</u>

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv vedrører underskud i datterselskaber

Opgjort skatteaktiv	0	161.150
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>161.150</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	20.103.585	0
Mellem 1 og 5 år	2.982.126	0
Langfristet del	23.085.711	0
Inden for 1 år	628.529	0
	<u>23.714.240</u>	<u>0</u>

	2020	2019
	DKK	DKK

6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	33.500.000	0
---	------------	---

Til gengæld for realkreditgæld til Nykredit Realkredit A/S er der tinglyst pant på TDKK 23.800 i investeringsejendomme.

Der er ikke yderligere sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ladegårdsparken ApS for 2020 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.

Årsregnskabet for 2020 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af prisnedslag, kontantrabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens §32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpemateriaelt og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ved aflæggelse af regnskabet for 2020 er der ikke anvendt en af de sædvanlige værdiansættelsesmodeller idet selskabet er overdraget primo 2021, og ejendommen hermed er fastsat til faktisk aftalt markedspris.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt. Der foretages ikke afskrivning på grunde.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til kostpris med fradrag af foretagne acontobetalingen. Der foretages nedskrivning til en lavere nettorealisationsværdi.

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.

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.

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.

Noter til årsregnskabet

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

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.