

# Ejendomsselskabet Vesp ApS

Snitingshøj 33, Vilsund  
7700 Thisted

CVR-nr. 40 97 83 05

## Årsrapport for 2019/20

(1. regnskabsår)



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. maj 2021

---

Jesper Vejling Vestergaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. december 2019 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Vesp 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. december 2019 - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 26. april 2021

### **Direktion**

Jesper Vejling Vestergaard  
Direktør

Peter Emanuel Vestergaard  
Direktør

### **Bestyrelse**

Martin Vestergaard  
Formand

Johnny Bülow Pedersen

Carsten Strøm Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsrapport**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesp ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesp ApS for regnskabsåret 2. december 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 26. april 2021

**REVISION LIMFJORD**  
**Godkendt Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 41 45 45 55

Allan Galsgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34272

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesp ApS Snitingshøj 33, Vilsund 7700 Thisted
	CVR-nr.: 40 97 83 05
	Regnskabsperiode: 2. december 2019 - 31. december 2020
	Hjemsted: Thisted
<b>Bestyrelse</b>	Martin Vestergaard, formand Johnny Bülow Pedersen Carsten Strøm Jensen
<b>Direktion</b>	Jesper Vejling Vestergaard, direktør Peter Emanuel Vestergaard, direktør
<b>Revisor</b>	REVISION LIMFJORD Godkendt Revisionspartnerselskab Bødkervej 12 7700 Thisted

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje ejendomme der anvendes til udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 88.225, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 138.225.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er udbruddet af Corona-virus stadig aktivt, og myndighederne har fastholdt deres tiltag for at dæmme op for smittespredningen. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere, de samfundsøkonomiske konsekvenser af de gennemførte restriktioner eller konsekvenserne heraf for selskabet.

Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføre yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 og igen i efteråret 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Ejendomsselskabet Vesp ApS har ikke været direkte berørt af de gennemførte restriktioner, men har været negativt påvirket af sænkningen af den generelle aktivitet i samfundet.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesp ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### 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 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 og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	4 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### 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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

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.



## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 2. december - 31. december

	Note	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>258.757</b>
Afskrivninger		-55.379
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>203.378</b>
Finansielle omkostninger	1	-89.331
<b>Resultat før skat</b>		<b>114.047</b>
Skat af årets resultat	2	-25.822
<b>Årets resultat</b>		<b>88.225</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		88.225
		<b>88.225</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger		4.003.231
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.003.231</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.003.231</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.750
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.750</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>44.535</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>63.285</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.066.516</u>

## Balance 31. december 2020

	Note	2019/20 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		88.225
<b>Egenkapital</b>		<b>138.225</b>
Hensættelse til udskudt skat		25.822
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>25.822</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.164.969
Gældsbrev		1.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.164.969</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	113.422
Anden gæld		624.078
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>737.500</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.902.469</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.066.516</b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 2. december 2019	0	0	0
Årets resultat	0	88.225	88.225
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>88.225</b>	<b>138.225</b>

## Noter

	<b>2019/20</b> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	89.331
	<b>89.331</b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	25.822
	<b>25.822</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 2. december 2019 kr.	Gæld 31. december 2020 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.278.391	113.422	1.703.076
Gældsbrief	0	1.000.000	0	0
	<b>0</b>	<b>3.278.391</b>	<b>113.422</b>	<b>1.703.076</b>

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.165, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.003.

# 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.”

## Johnny Bülow Pedersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-586532457237

IP: 37.97.xxx.xxx

2021-05-11 09:00:59Z

NEM ID 

## Peter Emanuel Vestergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-988364444809

IP: 37.97.xxx.xxx

2021-05-11 14:54:07Z

NEM ID 

## Jesper Vejling Vestergaard (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-256539860394

IP: 37.97.xxx.xxx

2021-05-11 15:00:28Z

NEM ID 

## Martin Vestergaard (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-989829413993

IP: 176.20.xxx.xxx

2021-05-16 19:20:52Z

NEM ID 

## Carsten Strøm Jensen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-043118743904

IP: 178.157.xxx.xxx

2021-05-17 06:08:21Z

NEM ID 

## Allan Galsgaard (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:41454555-RID:99771140

IP: 194.182.xxx.xxx

2021-05-17 06:09:24Z

NEM ID 

## Jesper Vejling Vestergaard (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-256539860394

IP: 188.228.xxx.xxx

2021-05-18 19:03:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JE7L5-JBEZO-U00V0-WT0EB-0675Z-CYMN

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 tidsstempelt 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](mailto: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>