

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS**

**Novembervej 21  
8210 Aarhus V**

**ÅRSRAPPORT  
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28 / 6 2022

---

Jens Brødsgaard

Medlem af:

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

**CVR-nr. 42 88 17 24**

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 26. november - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 26. november - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V, den 28 / 6 2022

### Direktion

Jens Brødsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS for perioden 26. november - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Rønede, den 28 / 6 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS Novembervej 21 8210 Aarhus V
	CVR-nr: 42 88 17 24
	Stiftet: 26. november 2021
	Regnskabsår: 26. november - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Brødsgaard
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at besidde og udleje fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 319.849.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestervej 5 A, Harlev ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### 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

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af



## Anvendt regnskabspraksis

årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser, deposita samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**26. november - 31. december**

Note	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>431.880</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>431.880</b>
Andre finansielle omkostninger	-21.817
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>410.063</b>
Skat af årets resultat	-90.214
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>319.849</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Overført resultat	319.849
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>319.849</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2021
1 Grunde og bygninger	4.930.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.930.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.930.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.837
<b>Tilgodehavender</b>	<b>28.837</b>
Likvide beholdninger	143.812
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>172.649</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.102.649</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2021
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	1.437.895
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.477.895</b>
Hensættelse til udskudt skat	639.707
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>639.707</b>
Ansvarlig lånekapital	35.780
Prioritetsgæld	2.806.473
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.842.253</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.180
Selskabsskat	39.614
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>142.794</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.985.047</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.102.649</b>

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>
Overført til frie reserver	-1.118.046
Årets overkurs ved emission	1.118.046
<b>Overkurs ved emission ultimo</b>	<b>0</b>
Årets resultat	319.849
Overført fra overkurs ved emission	1.118.046
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.437.895</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.477.895</b>

## Noter

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 26. november 2021	4.700.000
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>4.700.000</b>
	<hr/>
Opskrivninger	230.000
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>230.000</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 26. november 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>4.930.000</b>
	<hr/> <hr/>
<p>Ejendommen indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelsesmodel jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.</p> <p>Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der er anvendt en diskonteringsrente på 5,0% for alle ejendommene, og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.</p>	
<b>2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>	
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>	
Investeringsejendomme	4.930.000
	<hr/>
	<b>4.930.000</b>
	<hr/>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>	
Investeringsejendomme	230.000
	<hr/>
	<b>230.000</b>
	<hr/>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	
<p>Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.</p>	

## Noter

**2021**

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.806, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.700. Inventar og lign. kan være omfattet af pantet i ejendomme i henhold til reglerne om tilhørspant.

# 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.”

## Jens Brødsgaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-495586244338

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-06-29 09:49:35 UTC

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-06-29 09:50:11 UTC

NEM ID 

## Jens Brødsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-495586244338

IP: 86.52.xxx.xxx

2022-06-29 10:03:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CQ3H2-A182O-3F0DD-4KE12-DFVC6-EF3LW

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 tidsstemplet 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>. 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>