
Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

Årsrapport for
1. maj 2022 - 30. april 2023

CVR-nr. 16 90 89 08

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 20/9 2023

John Hald Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	5
Balance 30. april	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg.

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. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 20. september 2023

Direktion

John Hald Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 20. september 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg Grumstolsvej 18 8270 Højbjerg CVR-nr: 16 90 89 08 Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023 Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	John Hald Nielsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg
Advokat	Advokat Poul Merrild ApS Frodesgade 70 6700 Esbjerg
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Torvet 21 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 88.123, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.275.535.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og levede op til ledelsens forventninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. maj 2022 - 30. april 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering	1	175.945	106.545
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	448.044
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		175.945	554.589
Administrationsomkostninger	1	-74.345	-85.806
Finansielle indtægter	2	72.618	74.546
Finansielle omkostninger		-61.257	-71.943
Resultat før skat		112.961	471.386
Skat af årets resultat	3	-24.838	-43.525
Årets resultat		88.123	427.861

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.400.000
Overført resultat	88.123	-972.139
	88.123	427.861

Balance 30. april 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		2.840.865	2.840.865
Materielle anlægsaktiver	4	2.840.865	2.840.865
Anlægsaktiver		2.840.865	2.840.865
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.710.498	3.851.369
Andre tilgodehavender		4.200	4.200
Periodeafgrænsningsposter		37.352	34.372
Tilgodehavender		3.752.050	3.891.198
Likvide beholdninger		211.970	1.501.180
Omsætningsaktiver		3.964.020	5.392.378
Aktiver		6.804.885	8.233.243

Balance 30. april 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		4.075.535	3.987.412
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
Egenkapital		4.275.535	5.587.412
Hensættelse til udskudt skat		290.027	290.027
Hensatte forpligtelser		290.027	290.027
Gæld til realkreditinstitutter		2.044.407	2.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.044.407	2.100.000
Gæld til realkreditinstitutter	5	55.593	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		749	1.567
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		24.838	142.208
Anden gæld		104.562	102.855
Periodeafgrænsningsposter		9.174	9.174
Kortfristede gældsforpligtelser		194.916	255.804
Gældsforpligtelser		2.239.323	2.355.804
Passiver		6.804.885	8.233.243
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	200.000	3.987.412	1.400.000	5.587.412
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.400.000	-1.400.000
Årets resultat	0	88.123	0	88.123
Egenkapital 30. april	200.000	4.075.535	0	4.275.535

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
1. Medarbejderforhold		
Lønninger	16.929	25.137
	<u>16.929</u>	<u>25.137</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	61.960	63.888
Andre finansielle indtægter	10.658	10.658
	<u>72.618</u>	<u>74.546</u>

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.838	142.208
Årets udskudte skat	0	-98.683
	<u>24.838</u>	<u>43.525</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. maj	3.289.423
Kostpris 30. april	3.289.423
Værdireguleringer 1. maj	-448.558
Værdireguleringer 30. april	-448.558
Regnskabsmæssig værdi 30. april	2.840.865

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2022/23
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	34
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	23
Afkastkrav	3,8 %

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:

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.722.605	1.741.698
Mellem 1 og 5 år	321.802	358.302
Langfristet del	2.044.407	2.100.000
Inden for 1 år	55.593	0
	2.100.000	2.100.000

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.840.865	2.840.865
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for :		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.840.865	2.840.865

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Hald Nielsen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterkrogen ApS, Esbjerg for 2022/23 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 2022/23 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.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med, at huslejen forfalder til betaling.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative drift af ejendommen, kontorlokaler, kontoromkostninger mv.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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.

Balance

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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

Lån, som realkreditlån og 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 rentekomkostning over låneperioden.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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