

---

# ***Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS***

Pantheonsgade 10, 1., 5000 Odense C

## **Årsrapport for 2019/20** (regnskabsår 1/1 2019 - 30/4 2020)

---

CVR-nr. 21 71 27 95

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
9 /10 2020

Henrik Greve Nielsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar 2019 - 30. april 2020 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. april 2020 for Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019/20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. oktober 2020

### **Direktion**

Jørgen-Erik Witting

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. april 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 30. april 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense, den 9. oktober 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam  
statsautoriseret revisor  
mne27768

Kristian Rath  
statsautoriseret revisor  
mne42817

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Yderlandsvej 23 ApS  
Pantheonsgade 10, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 21 71 27 95  
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. april  
Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Jørgen-Erik Witting

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Resultatopgørelse

## 1. januar 2019 - 30. april 2020

	Note	2019/20 DKK (16 mdr.)	2018 DKK (12 mdr.)
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>498.859</b>	<b>384.024</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		602	0
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>499.461</b>	<b>384.024</b>
Finansielle omkostninger	2	-64.482	-98.999
<b>Resultat før skat</b>		<b>434.979</b>	<b>285.025</b>
Skat af årets resultat	3	-95.696	-45.655
<b>Årets resultat</b>		<b>339.283</b>	<b>239.370</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		339.283	239.370
		<b>339.283</b>	<b>239.370</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2019/20 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		13.755.000	13.720.350
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>13.755.000</b>	<b>13.720.350</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.755.000</b>	<b>13.720.350</b>
Andre tilgodehavender		0	34.127
Periodeafgrænsningsposter		19.183	17.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.183</b>	<b>51.827</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>240.224</b>	<b>122.024</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>259.407</b>	<b>173.851</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.014.407</b>	<b>13.894.201</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2019/20 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		9.694.822	9.355.539
<b>Egenkapital</b>		<b>9.819.822</b>	<b>9.480.539</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.709.935	2.675.738
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.709.935</b>	<b>2.675.738</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		13.110	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>13.110</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	40.157
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.250.291	1.487.053
Selskabsskat		48.388	28.622
Deposita	5	100.294	100.294
Anden gæld		52.567	81.798
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.471.540</b>	<b>1.737.924</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.484.650</b>	<b>1.737.924</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.014.407</b>	<b>13.894.201</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.225.925	1.350.925
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	8.129.614	8.129.614
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	9.355.539	9.480.539
Årets resultat	0	339.283	339.283
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>9.694.822</b>	<b>9.819.822</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje, administrere og udvikle ejendommen Yderlandsvej 23, 2300 København S.

	<u>2019/20</u> DKK (16 mdr.)	<u>2018</u> DKK (12 mdr.)
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	63.238	97.626
Andre finansielle omkostninger	1.244	1.373
	<u><b>64.482</b></u>	<u><b>98.999</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	61.498	28.622
Årets udskudte skat	34.198	17.033
	<u><b>95.696</b></u>	<u><b>45.655</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	4.607.344
Tilgang i årets løb	34.048
Kostpris 30. april	4.641.392
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	9.113.006
Årets værdireguleringer	602
Værdireguleringer 30. april	9.113.608
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>13.755.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets nuværende ejer har erhvervet selskabet i september 2019. I forbindelse med selskabshandlen, der er indgået mellem uafhængige parter i fri forhandling, blev ejendommens værdi forhandlet mellem køber og sælger. Ejendommens dagsværdi pr. 30. april 2020 er af ledelsen på baggrund heraf skønnet at svare til den ved anpartshandlen aftalte ejendomsværdi.

## 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:

	2019/20 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	13.110	0
Langfristet del	13.110	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>13.110</b>	<b>0</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JEW nr. 1 ApS, der er administrationselskab 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 Yderlandsvej 23 ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2019/20 er aflagt i DKK

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har for at kunne vise et mere retvisende billede af selskabets resultat og finansielle stilling, ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet måler i årsregnskabet for 2019/20 investeringsejendomme til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38. Selskabets investeringsejendomme blev tidligere målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Effekten på sammenligningstallene (2018) i årsregnskabet for 2019/20 er som følger:

- Årets resultat er forbedret med DKK 77.421
- Egenkapitalen er forbedret med DKK 8.129.614.
- Selskabets aktiver er forhøjet med DKK 10.480.648.

Effekten på egenkapitalen primo 2019/20 er en forbedring på DKK 8.129.614.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har omlagt regnskabsår fra kalenderåret til 1. maj - 30. april. Omlægningsperioden er 1. januar 2019 til 30. april 2020. Resultatopgørelsen og tilhørende noter indeholder derfor 16 måneder, mens sammenligningstallene indeholder 12 måneder.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering.

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### Balancen

#### 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

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende eksterne omkostninger.

### 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 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**

### **7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **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**

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