

**Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS**

**Vestergade 2, 6640 Lunderskov**

---

**Årsrapport for**

**1. juli 2020 - 30. juni 2021**

---

**CVR-nr. 25 45 72 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2021.

---

Jeannie S. Simonsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 27. august 2021

**Direktion**

Mads Svendsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 FSR - danske revisors Ethiske 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.

Kolding, den 27. august 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum

statsautoriseret revisor  
mne35478

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS Vestergade 2 6640 Lunderskov
	CVR-nr.: 25 45 72 69
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 21. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mads Svendsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom, finansiering, handel og service og dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>655.622</b>	<b>658.372</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.347	-24.347
<b>Driftsresultat</b>	<b>631.275</b>	<b>634.025</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-29.806	-104.889
<b>Resultat før skat</b>	<b>601.469</b>	<b>529.136</b>
Skat af årets resultat	-140.910	-111.012
<b>Årets resultat</b>	<b>460.559</b>	<b>418.124</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	452.000	418.124
Overføres til overført resultat	8.559	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>460.559</b>	<b>418.124</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	<u>4.741.921</u>	<u>4.766.268</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.741.921</u>	<u>4.766.268</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.741.921</u></b>	<b><u>4.766.268</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>9.400</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>269.925</u>	<u>296.715</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>269.925</u></b>	<b><u>306.115</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.011.846</u></b>	<b><u>5.072.383</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.559	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	452.000	418.124
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>510.559</u></b>	<b><u>468.124</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.445.492	2.601.307
Deposita	1.463.664	1.440.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.909.156</u>	<u>4.041.307</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	161.287	162.117
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	172.922	165.476
Anden gæld	242.922	220.359
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>592.131</u>	<u>562.952</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.501.287</u></b>	<b><u>4.604.259</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>5.011.846</u></b>	<b><u>5.072.383</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	0	356.336	406.336
Udloddet udbytte	0	0	-356.336	-356.336
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	418.124	418.124
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	0	418.124	468.124
Udloddet udbytte	0	0	-418.124	-418.124
Årets overførte overskud eller underskud	0	8.559	452.000	460.559
	<b>50.000</b>	<b>8.559</b>	<b>452.000</b>	<b>510.559</b>

**Noter**

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	5.694.367	5.376.386
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>317.981</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>5.694.367</u></b>	<b><u>5.694.367</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli	-928.099	-903.752
Årets afskrivninger	<u>-24.347</u>	<u>-24.347</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-952.446</u></b>	<b><u>-928.099</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>4.741.921</u></b>	<b><u>4.766.268</u></b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.606.779	2.763.424
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-161.287</u>	<u>-162.117</u>
	<b><u>2.445.492</u></b>	<b><u>2.601.307</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.908.205</u>	<u>2.066.215</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.706 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 4.742 t.kr.		

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, restgæld t.kr. 0. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	63 %

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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