

**Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS**

**Vestergade 2, 6640 Lunderskov**

---

**Årsrapport for**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2023.

---

Jeannie Ida Sønderskov Simonsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Vestergade 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 20. december 2023

### Direktion

Mads Naundrup Svendsen

Jeannie Ida Sønderskov Simonsen

## 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 2022 - 30. juni 2023 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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.

Kolding, den 20. december 2023

### **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 23. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Mads Naundrup Svendsen Jeannie Ida Sønderkov Simonsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 730.182 kr. mod 676.114 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 523.031 kr. mod 479.819 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>730.182</b>	<b>676.114</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.347	-24.347
<b>Driftsresultat</b>	<b>705.835</b>	<b>651.767</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-27.066	-28.266
<b>Resultat før skat</b>	<b>678.769</b>	<b>623.501</b>
Skat af årets resultat	-155.738	-143.682
<b>Årets resultat</b>	<b>523.031</b>	<b>479.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	457.600
Overføres til overført resultat	523.031	22.219
<b>Disponeret i alt</b>	<b>523.031</b>	<b>479.819</b>
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	471.200	0

**Balance 30. juni**

---

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>4.693.227</u>	<u>4.717.574</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.693.227</u>	<u>4.717.574</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.693.227</b></u>	<u><b>4.717.574</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>230.743</u>	<u>304.564</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>230.743</b></u>	<u><b>304.564</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.923.970</b></u>	<u><b>5.022.138</b></u>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	553.809	30.778
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	457.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>603.809</u></b>	<b><u>538.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.136.333	2.290.502
Deposita	1.637.736	1.582.032
1 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.774.069</u>	<u>3.872.534</u>
1 Kortfristet del af langfristet gæld	159.641	160.462
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	220.420	174.592
Anden gæld	151.031	261.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>546.092</u>	<u>611.226</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.320.161</u></b>	<b><u>4.483.760</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.923.970</u></b>	<b><u>5.022.138</u></b>
 <b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	8.559	452.000	510.559
Udloddet udbytte	0	0	-452.000	-452.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>22.219</u>	<u>457.600</u>	<u>479.819</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	30.778	457.600	538.378
Udloddet udbytte	0	0	-457.600	-457.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>523.031</u>	<u>0</u>	<u>523.031</u>
	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>553.809</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>603.809</b></u>

## Noter

---

### 1. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2023 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.295.974	159.641	2.136.333	1.594.606
Deposita	1.637.736	0	1.637.736	0
	<b>3.933.710</b>	<b>159.641</b>	<b>3.774.069</b>	<b>1.594.606</b>

### 2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.385 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 4.693 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler og administration.

### 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 poster 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 eventuel 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 %

### 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 nettorealisationsværdi.

### 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.