

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vesterbro 25 I/S  
Linde Alle 19  
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. april 2020

Anne Marie Myhre  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Virksomhedsoplysninger .....	1
Ledelsespåtegning .....	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	3
Anvendt regnskabspraksis .....	4 - 5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7 - 8
Noter .....	9

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Vesterbro 25 I/S  
Linde Alle 19  
5230 Odense M

CVR-nr. 26 33 55 07  
19. Regnskabsår

**AKTIVITET:**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendommen Falen 18.

**DAGLIG LEDELSE**

Niels-Henrik Hansen  
Anne Marie Myhre

**INTERESSEENTER**

N. H. Hansen ApS  
Killerupgade 16 stuen tv.  
5220 Odense SØ

Ejerandel 50 %

ABM Ejendomme ApS  
Linde Alle 19  
5230 Odense M

Ejerandel 50 %

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:  
reg. revisor Jan Madsen  
jm@edelbo.dk

## LEDELSESPÅTEGNING

Den daglige ledelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Vesterbro 25 I/S.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den daglige ledelse anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. marts 2020

### **DAGLIG LEDELSE**

Niels-Henrik Hansen

Anne Marie Myhre

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til kaptalejerne i Vesterbro 25 I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

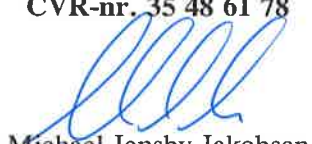
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisoreres Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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.

Svendborg, den 3. marts 2020

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**

  
Michael Jensby Jakobsen  
statsaut. revisor  
mne34290

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Vesterbro 25 I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Indtægter og omkostninger, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, er medtaget i resultatopgørelsen.

### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til individuel vurdering af evt. tabsrisiko.

### **GÆLDSFORPLIGTELSER**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **SKATTER**

Idet interessentskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af interessentskabets resultat samt henlæggelse til nettoopskrivning på investeringsejendom.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2019**

<b>No- ter</b>	<b>2019 Kr.</b>	<b>2018 Kr.</b>
1. Bruttofortjeneste .....	414.075	534.538
Tab ved salg af ejendom.....	-583.943	0
Administrationsomkostninger .....	-40.996	-29.276
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING .....</b>	<b>-210.863</b>	<b>505.262</b>
Finansielle omkostninger .....	-186.456	-123.417
<b>ARETS RESULTAT .....</b>	<b>-397.319</b>	<b>381.845</b>
der fordeles således:		
Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom .....	-269.462	0
N. H. Hansen ApS .....	-63.929	190.922
ABM Ejendomme ApS .....	-63.929	190.922
	<b>-397.319</b>	<b>381.844</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019AKTIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2019 Kr.</u>	<u>31/12 2018 Kr.</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
<b>2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
Investeringsejendomme .....	0	9.116.586
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>9.116.586</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
<b>Tilgodehavender:</b>		
Tilgodehavender .....	0	25.273
	0	25.273
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>118.094</b>	<b>5.745</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>118.094</b>	<b>31.018</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>118.094</b>	<b>9.147.604</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019PASSIVER

<u>No- ter</u>	<u>31/12 2019 Kr.</u>	<u>31/12 2018 Kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>		
3. Interessenternes indestående .....	97.844	2.595.701
4. Henlæggelse af nettoværdireguleringer på investeringsejendom .....	0	269.462
	<u>97.844</u>	<u>2.865.163</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	0	5.681.736
	<u>0</u>	<u>5.681.736</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Afdrag i kommende regnskabsår .....	0	137.733
Gæld pengeinstitut .....	0	165.343
Deposita og forudmodtaget leje .....	0	209.206
Mellemregning lejere .....	0	24.807
Skyldige omkostninger .....	20.250	27.043
Skyldig moms .....	0	36.573
	<u>20.250</u>	<u>600.705</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTIGELSER I ALT .....</b>	<u>20.250</u>	<u>6.282.441</u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<u>118.094</u>	<u>9.147.604</u>
5. Sikkerhedsstillelse, garantistillelse og eventualforpligtelse.		

NOTER2019  
Kr.**1. BRUTTOFORTJENESTE:**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning og direkte omkostninger i posten bruttofortjeneste.

**2. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**Investerings-  
ejendomme

Anskaffelsessum primo .....	8.847.124
Afgang .....	-8.847.124
<b>Anskaffelsessum ultimo .....</b>	<b>0</b>
Værdiregulering primo .....	269.462
Afgang .....	-269.462
<b>Værdiregulering ultimo .....</b>	<b>0</b>
<b>BOGFØRT VÆRDI ULTIMO .....</b>	<b>0</b>

**3. INTERESSEENTERNES INDESTÅENDE:**

	Ejer andel	Saldo primo	Hævet	Resultat andel	Saldo ultimo
N. H. Hansen ApS .....	50 %	1.320.666	-1.185.000	-63.929	71.737
ABM Ejendomme ApS ..	50 %	1.275.035	-1.185.000	-63.929	26.106
		<u>2.595.701</u>	<u>-2.370.000</u>	<u>-127.857</u>	<u>97.844</u>
				<b>2019</b>	<b>2018</b>
				<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>

**4. HENLÆGGELSE AF NETTOVÆRDIREGULERING PÅ INVESTERINGSEJENDOM:**

Saldo primo .....	269.462	269.462
Overført jf. resultatdisponering .....	-269.462	0
	<u>0</u>	<u>269.462</u>

**5. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:**

Ingen.

# 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.”

## Niels-Henrik Hansen

### Indehaver

Serienummer: PID:9208-2002-2-410987824373

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-04-06 14:35:13Z

NEM ID 

## Niels-Henrik Hansen

### Interessent

Serienummer: PID:9208-2002-2-410987824373

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-04-06 14:35:13Z

NEM ID 

## Anne-Marie Myhre

### Interessent

Serienummer: PID:9208-2002-2-129081195436

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-08 08:12:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PN1F7-ZEOZD-VLQBK-BOXHC-YUSTD-6ZOMJ

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>