

**Ejendomsselskabet
Vesterbrogade 137 ApS**

Hjemstedsadresse: Vesterbrogade 137, 1620 København V

CVR-nummer 26 67 32 32

Årsrapport 2021/22

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2022

John Fält
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS Vesterbrogade 137 1620 København V Hjemstedskommune: København
Direktion	John Fält Karsten Lauritsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	27. juni 2002
Regnskabsår	1. juli – 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at eje ejendommen Vesterbrogade 137, 1620 København V.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2022

Direktion

John Fält

Karsten Lauritsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS:

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 26. oktober 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Søren Appelrod
statsautoriseret revisor
mne23301

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv. der er medgået til at opnå årets omsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraxis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	1.638.054	1.530.257
1 Personaleomkostninger	675.052	674.681
Resultat af primær drift	963.002	855.576
Værdiregulering af investeringsejendomme	-100.000	600.000
Finansielle indtægter	0	3
Finansielle omkostninger	304.535	300.863
Resultat før skat	558.467	1.154.716
2 Skat af årets resultat	122.846	254.032
Årets resultat	435.621	900.684
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Overført til overført resultat	35.621	400.684
Disponeret	435.621	900.684

Balance 30. juni 2022

Aktiver

Note	2021/22	2020/21
Investeringsejendomme	32.500.000	32.600.000
3 Materielle anlægsaktiver	32.500.000	32.600.000
Anlægsaktiver	32.500.000	32.600.000
Andre tilgodehavender	20	33.298
Tilgodehavender	20	33.298
Likvide beholdninger	2.815.735	2.854.197
Omsætningsaktiver	2.815.755	2.887.495
Aktiver i alt	35.315.755	35.487.495

Balance 30. juni 2022

Passiver

Note	2021/22	2020/21
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	10.005.222	9.969.601
Foreslået udbytte	0	500.000
Egenkapital	10.130.222	10.594.601
Hensættelser til udskudt skat	5.193.460	5.135.580
Hensatte forpligtelser	5.193.460	5.135.580
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	17.983.244	18.220.453
Langfristet gæld	17.983.244	18.220.453
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	236.280	243.803
Skyldig selskabsskat	21.966	40.132
Anden gæld	1.750.583	1.252.926
Kortfristet gæld	2.008.829	1.536.861
Gæld i alt	19.992.073	19.757.314
Passiver i alt	35.315.755	35.487.495
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelse		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	9.568.917	400.000	10.093.917
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	400.684	500.000	900.684
Egenkapital 30. juni 2021	125.000	9.969.601	500.000	10.594.601
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	9.969.601	500.000	10.594.601
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	400.000	400.000
Udbetalt udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets resultat	0	35.621	0	35.621
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	10.005.222	0	10.130.222

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	671.243	671.243
Andre omkostninger til social sikring	3.809	3.438
	675.052	674.681
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	64.966	42.152
Ændring i hensættelse til udskudt skat	57.880	211.880
	122.846	254.032
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	15.412.140	15.412.140
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2022	15.412.140	15.412.140
Værdireguleringer primo	17.187.860	16.587.860
Årets værdiregulering	-100.000	600.000
Værdireguleringer ultimo	17.087.860	17.187.860
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	32.500.000	32.600.000

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendommene er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 6% , som er baseret på ejendommenes stand samt beliggenhed. De budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Noter til årsregnskabet

4 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede netto regulering indregnet i resultatopgørelsen
	2021/22	2020/21
Investeringsejendomme, beboelse og erhverv	32.500.000	-100.000

5 Gæld til kreditinstitutter

Forfald efter 5 år	16.754.166	17.095.463
Forfald 2-5 år	1.229.078	1.124.990
Forfald inden 1 år	236.280	243.803
	18.219.524	18.464.256

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 1.500 samt realkreditpantebreve på t.kr. 18.219 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 32.500.

7 Eventualforpligtelse

Der er ydet et lån fra Københavns Kommune til byfornyelse på kr. 9.163.207. Såfremt ejendommen afhændes, inden 20 år fra den 30. juni 2008, til en højere pris end kr. 29.798.387 med tillæg af et beløb svarende til ejendomsudviklingen i det forløbne tidsrum, kan kommunen helt eller delvist kræve det udbetalte tilskud tilbagebetalt. Tilbagebetalingskravet forrentes fra overtagelsesdagen med rentelovens sats indtil betaling sker.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Karsten Holt Lauritsen

Som Bestyrelsesmedlem

ID: cfc00a70-724e-4b66-976e-7240d92f8573

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2022 kl.: 14:29:27

Underskrevet med MitID

MitID

John Micael Fält

Som Direktør

ID: 4b72ac38-9b77-41cc-8aaf-73f784eb53b5

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 10:42:11

Underskrevet med MitID

MitID

John Micael Fält

Som Dirigent

ID: 4b72ac38-9b77-41cc-8aaf-73f784eb53b5

Tidspunkt for underskrift: 07-11-2022 kl.: 10:42:11

Underskrevet med MitID

MitID

Søren Appelrod

Som Revisor

ID: 1286826806090

Tidspunkt for underskrift: 10-11-2022 kl.: 08:52:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.