

**Ejendomsselskabet  
Vesterbrogade 137 ApS**

Hjemstedsadresse: Vesterbrogade 137, 1620 København V

**CVR-nummer 26 67 32 32**

**Årsrapport 2020/21**

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. oktober 2021**

---

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

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vesterbrogade 137 ApS Vesterbrogade 137 1620 København V  Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	John Fält Karsten Lauritsen
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	27. juni 2002
<b>Regnskabsår</b>	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 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2021

### 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 2020 til 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021 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 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 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 6. oktober 2021

**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 2020/21 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.



## Regnskabspraksis

### 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.

## Regnskabspraksis

### 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 2020 - 30. juni 2021

Note	2020/21	2019/20
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.530.257</b>	<b>1.699.998</b>
1 Personaleomkostninger	674.681	675.013
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>855.576</b>	<b>1.024.985</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	0
Finansielle indtægter	3	6
Finansielle omkostninger	300.863	302.798
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.154.716</b>	<b>722.193</b>
2 Skat af årets resultat	254.032	158.860
<b>Årets resultat</b>	<b>900.684</b>	<b>563.333</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	400.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	600.000
Overført til overført resultat	400.684	-436.667
<b>Disponeret</b>	<b>900.684</b>	<b>563.333</b>

## Balance 30. juni 2021

## Aktiver

Note	2021	2020
Investeringsejendomme	32.600.000	32.000.000
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>32.600.000</b>	<b>32.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>32.600.000</b>	<b>32.000.000</b>
Andre tilgodehavender	35.719	35.470
<b>Tilgodehavender</b>	<b>35.719</b>	<b>35.470</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.854.197</b>	<b>3.235.522</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>2.889.916</b>	<b>3.270.992</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.489.916</b>	<b>35.270.992</b>

## Balance 30. juni 2021

## Passiver

Note	2021	2020
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.969.601	9.568.917
Foreslået udbytte	500.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>10.594.601</b>	<b>10.093.917</b>
Hensættelser til udskudt skat	5.135.580	4.923.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.135.580</b>	<b>4.923.700</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	18.220.453	18.465.610
<b>Langfristet gæld</b>	<b>18.220.453</b>	<b>18.465.610</b>
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	243.803	242.907
Skyldig selskabsskat	40.132	70.844
Anden gæld	1.255.347	1.474.014
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.539.282</b>	<b>1.787.765</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>19.759.735</b>	<b>20.253.375</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>35.489.916</b>	<b>35.270.992</b>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelse		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	10.005.584	5.000.000	15.130.584
Udbetalt udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Årets resultat	0	-436.667	400.000	-36.667
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>9.568.917</b>	<b>400.000</b>	<b>10.093.917</b>
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
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>9.969.601</b>	<b>500.000</b>	<b>10.594.601</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	671.243	671.180
Andre omkostninger til social sikring	3.438	3.833
	<b>674.681</b>	<b>675.013</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	42.152	78.980
Ændring i hensættelse til udskudt skat	211.880	79.880
	<b>254.032</b>	<b>158.860</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2020	15.412.140	15.412.140
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2021	15.412.140	15.412.140
Værdireguleringer primo	16.587.860	16.587.860
Årets værdiregulering	600.000	0
Værdireguleringer ultimo	17.187.860	16.587.860
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021</b>	<b>32.600.000</b>	<b>32.000.000</b>

### 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 mellem 5% - 5,5%, 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	2020
Investeringsejendomme, beboelse og erhverv	32.600.000	600.000

### 5 Gæld til kreditinstitutter

Forfald efter 5 år	17.095.463	17.466.157
Forfald 2-5 år	1.124.990	999.453
Forfald inden 1 år	243.803	242.907
	<b>18.464.256</b>	<b>18.708.517</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 1.500 samt realkreditpantebreve pr. t.kr. 18.464 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 32.000.

### 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.

## John Micael Fält

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-772516188561 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2021 kl.: 10:00:08  
Underskrevet med NemID

## John Micael Fält

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-772516188561 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 07-10-2021 kl.: 10:00:08  
Underskrevet med NemID

## Karsten Holt Lauritsen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-230286532324 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2021 kl.: 12:26:46  
Underskrevet med NemID

## Søren Appelrod

Som Revisor  
RID: 1286826806090 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 08-10-2021 kl.: 13:48:25  
Underskrevet med NemID

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](http://www.esignatur.dk).