



Vestervoldgade 47/Adelgade 6,  
Nyborg ApS

Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 28159145

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
15.02.2023

---

**Hans Flemming Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.09.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS

Albanigade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 28159145

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Hans Flemming Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15.02.2023

**Direktion**

**Hans Flemming Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, 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. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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.

### **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 væsentligt 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.

Odense, den 15.02.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør 183 t.kr. mod 198 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 64 t.kr. mod 182 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af investeringsejendomme med 44 t.kr.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastgraden er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 148 t.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,31% (30.09.2021: 6,25%).

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>182.724</b>	<b>198.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(44.018)	62.290
<b>Driftsresultat</b>		<b>138.706</b>	<b>260.556</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		6.132	4.935
Andre finansielle indtægter		1.051	1.051
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(30.863)	(25.232)
Andre finansielle omkostninger		(21.361)	(23.327)
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.665</b>	<b>217.983</b>
Skat af årets resultat	2	(29.326)	(36.047)
<b>Årets resultat</b>		<b>64.339</b>	<b>181.936</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		64.339	181.936
<b>Resultatdisponering</b>		<b>64.339</b>	<b>181.936</b>



# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		3.933.739	3.977.757
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>3.933.739</b>	<b>3.977.757</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.933.739</b>	<b>3.977.757</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		170.227	135.991
Udskudt skat		6.696	6.127
Andre tilgodehavender		4.050	4.050
Periodeafgrænsningsposter		3.695	3.810
<b>Tilgodehavender</b>		<b>184.668</b>	<b>149.978</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>619</b>	<b>619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>185.287</b>	<b>150.597</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.119.026</b>	<b>4.128.354</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.570.631	1.506.292
<b>Egenkapital</b>		<b>1.695.631</b>	<b>1.631.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.331.589	1.478.765
Deposita		69.816	68.529
Skyldige sambeskatningsbidrag		31.181	35.589
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.432.586</b>	<b>1.582.883</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	146.125	159.697
Gæld til tilknyttede virksomheder		816.684	726.482
Anden gæld		28.000	28.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>990.809</b>	<b>914.179</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.423.395</b>	<b>2.497.062</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.119.026</b>	<b>4.128.354</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.506.292	1.631.292
Årets resultat	0	64.339	64.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.570.631</b>	<b>1.695.631</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er pr. 30.09.2022 større usikkerhed end normalt forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendom. Dette skyldes, at markedet på nuværende tidspunkt er påvirket af et meget svingende renteniveau, som har medført et begrænset antal transaktioner, hvorfor man endnu ikke har set en eventuel effekt heraf på salgspriser, forretningsfaktorer mv. i markedet. Det er i fastsættelsen af forretningsfaktorerne i værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom indarbejdet en forventning om, at markedet inden for kort tid vil stabilisere sig igen. En ændring af afkastkravet med (+/- 0,5%) vil have en effekt på hhv. (148) t.kr. og 164 t.kr.

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	29.895	34.122
Ændring af udskudt skat	(569)	1.925
	<b>29.326</b>	<b>36.047</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.054.586
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.054.586</b>
Dagsværdireguleringer primo	(76.829)
Årets dagsværdireguleringer	(44.018)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(120.847)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.933.739</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 379 m2 fordelt på 3 lejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Nyborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 6,31% pr. 30.09.2022 (6,25% pr. 30.09.2021).

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.379 kr. /m2

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

**Følsomhedsanalyse:**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendomme.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,31%.

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
6,81%	3.646.358	3.933.739	(287.381)
6,56%	3.785.320	3.933.739	(148.419)
6,31%	3.933.739	3.933.739	0
6,06%	4.097.640	3.933.739	163.901
5,81%	4.279.959	3.933.739	340.220

**4 Langfristede forpligtelser**

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	146.125	159.697	1.331.589	1.018.754
Deposita	0	0	69.816	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	31.181	0
	<b>146.125</b>	<b>159.697</b>	<b>1.432.586</b>	<b>1.018.754</b>

**5 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flemming Hansen Odense Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld, nom. 2.998 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 3.934 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening har selskabet afgivet ejerpant i ejendommen med 33 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.



Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.