

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S
CVR-nr. 31346533

c/o DEAS Asset Management II A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Årsrapport for 2018

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 6 marts 2019

Benny Buchardt Andersen
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10-11

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 6. marts 2019

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Bestyrelse

Torben Laustsen
formand

Bo Dam Klausen

Anders Holkmann Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej, Odense A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 6. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947

Benny Voss
statsautoriseret revisor
mne15009

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S
c/o DEAS Asset Management II A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR-nr.: 31346533
Stiftet: 25.03.2008
Hjemstedskommune: Glostrup
Regnskabsår: 01.01-31.12

Bestyrelse

Torben Laustsen, formand
Bo Dam Klausen
Anders Holkmann Olsen

Direktion

Benny Buchardt Andersen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 6. marts 2019

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at besidde erhvervsjendomme med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i 2018 haft udlejet 93% af ejendommens arealer, og lokalerne er nyindrettede. Årets resultat, før værdiregulering, betragtes som tilfredsstillende.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2019 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2018.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med enkelte tilføjelser fra regnskabsbestemmelserne i klasse C

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

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 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. 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.

Resultatopgørelsen er tilpasset virksomhedens aktivitet, og indtægter indregnes i takt med at de indtjenes, medens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Værdiregulering af investeringsaktiver indeholder regulering til dagsværdi samt gevinst og tab ved salg af investeringsejendomme.

Skatteforhold

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Selskabet indgår i sambeskatningen med Nordea Bank Abp Koncernens danske filialer og selskaber.

Balance

Investeringsejendomme måles til dagsværdi beregnet på grundlag af afkastmetoden i henhold til Finanstilsynets vejledning. Dagsværdien opgøres ved systematisk vurdering af de enkelte ejendomme baseret på en kapitalisering af ejendommenes forventede driftsafkast og et til de enkelte ejendomme knyttet forrentningskrav. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommenes art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen. Igangværende byggerier værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, og nettoopskrivninger overføres til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver via overskudsdisponeringen.

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Driftsmidler afskrives lineært på grundlag af aktivernes forventede brugstid, der udgør 5 år.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi, med fradrag af tab ved værdiforringelse.

Gældsforpligtelser, der ikke er forbundet med investeringsaktiviteten, måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

tkr.	2018	2017
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	10.819	11.199
1 Andre eksterne omkostninger	-1.791	-1.231
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.518
Resultat af primær drift	9.028	8.450
3 Finansielle omkostninger	-1	-3
Resultat før skat	9.027	8.447
4 Skat af årets resultat	-1.764	-1.970
Årets resultat	7.263	6.477
Resultatdisponering		
Overført til næste år	7.263	6.477
	7.263	6.477

Balance pr. 31. december

tkr.	2018	2017
Note		
Aktiver		
<i>Anlægsaktiver</i>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
Investeringsejendomme	160.405	160.541
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
2 Materielle anlægsaktiver i alt	160.405	160.541
<i>Finansielle anlægsaktiver</i>		
Udskudt skatteaktiv	183	207
Finansielle anlægsaktiver i alt	183	207
Aktiver i alt	160.588	160.748
Passiver		
<i>Egenkapital</i>		
5 Aktiekapital	600	600
Overført overskud	137.884	130.621
Egenkapital i alt	138.484	131.221
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	14.784	21.938
Anden gæld	7.320	7.589
Gæld i alt	22.104	29.527
Passiver i alt	160.588	160.748

Noter

tkr.

1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte. Der er i lighed med sidste år ikke udbetalt vederlag til bestyrelse eller direktion.

2 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme	Driftsmidler	I alt
<i>Anskaffelsessum</i>			
Saldo 1. januar	207.819	1.189	209.008
Årets investeringer	-136	0	-136
Saldo 31. december	207.683	1.189	208.872
<i>Værdireguleringer</i>			
Saldo 1. januar	-47.278	0	-47.278
Årets værdireguleringer	0	0	0
Saldo 31. december	-47.278	0	-47.278
<i>Afskrivninger</i>			
Saldo 1. januar	0	-1.189	-1.189
Årets afskrivninger	0	0	0
Saldo 31. december	0	-1.189	-1.189
Bogført værdi 31. december	160.405	0	160.405

	2018	2017
Afkastprocent anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Kontorejendom	7,0%	7,0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7,2%	7,3%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	7,0%	1,3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	5,4%	5,2%
Ændringer i lejeniveauet følger udviklingen i nettoprisindekset.		

3 Finansielle omkostninger

Beløbet er renter vedr. gæld til tilknyttede virksomheder

4 Skat

Skat af årets resultat	1.740	1.946
Regulering til tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	24	24
I alt	1.764	1.970

5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar	600	130.621	131.221
Årets resultatdisponering	0	7.263	7.263
Saldo 31. december	600	137.884	138.484

I forbindelse med at selskabet pr. 1. januar 2011 fusionerede med Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S, CVRnr. 24205533, blev aktiekapitalen reduceret til 600 tkr., og der har herudover ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 7 år.

Noter

6 Nærtstående parter

Nærtstående parter til Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S omfatter Nordea Bank Abp koncernens selskaber.

Koncerninterne transaktioner er baseret på markedsvilkår. Hvis transaktioner ikke er foretaget på markedsmæssige vilkår vil dette blive oplyst.

Selskabet indgår i koncernregnskabet Nordea Bank Abp, Finland:

www.nordea.com/da/investor-relations/regnskaber-og-presentationer/index.html

7 Eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske enheder i Nordea Bank Abp koncernens danske selskaber og filialer. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.