

Ejendomselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S
c/o DEAS Asset Management II A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr. 31 34 65 33

Årsrapport for 2022

15. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 1. marts 2023

Anette Grotum
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestrestationsvej 7, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 1. marts 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss
statsautoriseret revisor
Mne15009

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
Mne47863

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at besidde erhvervsjendomme med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 14,4 mio. kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på 182,2 mio. kr.

Årets resultat, betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets har i 2022 haft udlejet 92,2% af ejendommens arealer.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2023 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2022.

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.

Der er foretaget reklassifikation af sammenligningstallene. Reklassifikationen har ikke effekt på resultat eller egenkapitalen.

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.

Udgifter vedrørende investeringsejendomme indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger. Dog afregnes omkostninger vedrørende varmeregnskabet og indvendig vedligeholdelse over balancen.

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.

Resultatopgørelse for 2022

T.kr.	2022	2021
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	11.038	10.747
Ejendommens driftsomkostninger	-728	-709
1 Andre eksterne omkostninger	-1.167	-1.259
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	7.000	9.000
Resultat af primær drift	16.143	17.779
Finansielle indtægter	56	0
3 Finansielle omkostninger	-48	-1
Resultat før skat	16.151	17.778
4 Skat af årets resultat	-1.795	-1.713
Årets resultat	14.356	16.065
Resultatdisponering		
Overført til næste år	14.356	16.065
I alt	14.356	16.065

IPemmedo dfookummeritmagjler: 2V4D8HFFWZTQ-3YFQBBB-D2EYK6OHSS01M0I-H0D0R0GEI

Balance pr. 31. december

T.kr.	2022	2021
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	174.000	167.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
2 Materielle anlægsaktiver i alt	174.000	167.000
Finansielle anlægsaktiver		
Udskudt skatteaktiv	92	115
Finansielle anlægsaktiver i alt	92	115
Tilgode hos lejere	469	0
Andre tilgodehavender	56	0
Tilgodehavender i alt	525	0
Likvide beholdninger	19.435	10.800
Omsætningsaktiver i alt	19.960	10.800
Aktiver i alt	194.052	177.915
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	600	600
Overført overskud	181.643	167.287
Egenkapital i alt	182.243	167.887
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	5.560	5.343
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.560	5.343
Kortfristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat	5.376	3.603
Gæld til lejere	0	453
Anden gæld	873	629
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.249	4.685
Gældsforpligtelser i alt	11.809	10.028
Passiver i alt	194.052	177.915
5 Nærtstående parter		
6 Eventuelforpligtelser		
7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar 2022	600	167.287	167.887
Årets resultatdisponering	0	14.356	14.356
Saldo 31. december 2022	600	181.643	182.243

Noter

T.kr.

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
Anskaffelsessum			
Saldo 1. januar	207.683	1.189	208.872
Årets investeringer	0	0	0
Saldo 31. december	207.683	1.189	208.872
Værdireguleringer			
Saldo 1. januar	-40.683	0	-40.683
Årets værdireguleringer	7.000	0	7.000
Saldo 31. december	-33.683	0	-33.683
Afskrivninger			
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	174.000	0	174.000

	2022	2021
Afkastprocent anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:		
Kontorejendom	6,5%	6,5%
Væsentlige forudsætninger anvendt til fastsættelse af dagsværdi:		
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	7,2%	7,9%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,9%	4,8%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	4,9%	4,0%

Ændringer i lejeniveauet følger udviklingen i nettoprisindekset.

3 Finansielle omkostninger

Beløbet vedrører negativ rente af likvidbeholdning.

4 Skat

Skat af årets resultat	1.773	1.690
Ændring i udskudt skatteaktiv	22	23
Skat i alt	1.795	1.713

Noter

5 Nærtstående parter

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

Koncerninterne transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Selskabet indgår i koncernregnskabet Nordea Bank Abp, Finland:

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

6 Eventuelforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med danske selskaber og filialer i Nordea Bank Abp koncernen. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen.

7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Klaus Kenneth Johnbeck

Underskriver

På vegne af: bestyrelsen

Serienummer: eeadcabcb3d7-4da6-bf5d-81e3f156c3e9

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-03-08 07:17:21 UTC



Trine Thorn

Underskriver

På vegne af: bestyrelsen

Serienummer: 3056e9cd-4d16-4edb-bb80-73acb109ac47

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-03-14 08:06:20 UTC



Anders Holkmann Olsen

Underskriver

På vegne af: bestyrelsen

Serienummer: aefe7ed9-624f-4df8-89d8-b021ed7e9230

IP: 158.233.xxx.xxx

2023-03-15 10:46:18 UTC



IPENNEO d0akuummeritmagler: 2V4BNHFVZTQ-3ZCBBB-DCEKOHSSO1MIO-H0D0R0GEI

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anette Grotum

Direktør

På vegne af: Direktionen

Serienummer: CVR:35485775-RID:41915132

IP: 77.141.xxx.xxx

2023-03-15 14:09:08 UTC

NEM ID 

Anette Grotum

Dirigent

Serienummer: CVR:35485775-RID:41915132

IP: 77.141.xxx.xxx

2023-03-15 14:10:25 UTC

NEM ID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>