

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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.

Frederiksberg, den 15. marts 2021

Direktion

Michael Rønnelund Brogaard

Bestyrelse

Anders Holkmann Olsen
formand

Bo Dam Klausen

Thomas Lykke Olesen

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 15. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss
statsautoriseret revisor
mne15009

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsautoriseret revisor
mne32198

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Vestre Stationsvej 7, Odense A/S
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

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

Bestyrelse

Anders Holkmann Olsen, formand
Bo Dam Klausen
Thomas Lykke Olesen

Direktion

Michael Rønne Lund Brogaard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Godkendt på selskabets generalforsamling
Den 15. marts 2021

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 værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for forsikringselskaber og tværgående pensionskasser ved anvendelse af DCF-modellen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af et budgetteret driftsafkast for de kommende 10 år (inkl. forventninger til tomgang og indekseret huslejeniveau) samt et forventet normalårs-resultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

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

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

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

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

Resultatopgørelse for 2020

tkr.	2020	2019
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	11.056	10.973
1 Andre eksterne omkostninger	-1.250	-1.164
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.818	1.413
Resultat af primær drift	5.988	11.222
3 Finansielle omkostninger	-1	0
Resultat før skat	5.987	11.222
4 Skat af årets resultat	-1.936	-1.935
Årets resultat	4.051	9.287
Resultatdisponering		
Overført til næste år	4.051	9.287
	4.051	9.287

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	207.683	1.189	208.872
Årets investeringer	0	0	0
Saldo 31. december	207.683	1.189	208.872
<i>Værdireguleringer</i>			
Saldo 1. januar	-45.865	0	-45.865
Årets værdireguleringer	-3.818	0	-3.818
Saldo 31. december	-49.683	0	-49.683
<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	158.000	0	158.000

2020 **2019**

Afkastprocent anvendt ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi:

Kontorejendom	7,0%	7,0%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	11,8%	7,2%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	5,4%	4,3%
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	2,1%	4,0%
Ændringer i lejeniveauet følger udviklingen i nettoprisindekset.		

3 Finansielle omkostninger

Beløbet er gebyr vedr. FIK oprettelse

4 Skat

Skat af årets resultat	1.913	1.912
Regulering til tidligere år	0	0
Ændring i udskudt skat	23	23
I alt	1.936	1.935

5 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo 1. januar	600	147.171	147.771
Årets resultatdisponering	0	4.051	4.051
Saldo 31. december	600	151.222	151.822

Noter

6 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

7 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.

8 Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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