

Ejendomsselskabet 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 2023

16. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Den 2. april 2024

Anette Grotum
(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for 2023	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 17. april 2024

Direktion

Anette Grotum

Bestyrelse

Anders Holkmann Olsen
Formand

Trine Thorn

Klaus Kenneth Johnbeck

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestrestationsvej 7, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter beskrivelse af 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 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 17. april 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Voss
statsautoriseret revisor
mne15009

Christopher Kowalczyk
statsautoriseret revisor
mne47863

Selskabsoplysninger

Adresse

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

Telefon: 70 30 20 20
E-mail: info@deas.dk

CVR-nr. 31 34 65 33
Regnskabsperiode: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Anders Holkmann Olsen, formand
Klaus Kenneth Johnbeck
Trine Thorn

Direktion

Anette Grotum

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling:

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2024

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at besidde erhvervsjendomme med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 14,8 mio. kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på 197 mio. kr.

Årets resultat, betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets har i 2023 haft udlejet 93,5% af ejendommens arealer.

Fremtiden

Selskabets indtjening for 2024 før eventuelle værdireguleringer af ejendommen forventes at ligge på samme niveau som resultatet for 2023.

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.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen.

Ejendommens driftsomkostninger

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

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet og investeringsejendommen, herunder omkostninger til administrator, rådgivere m.v. samt selskabets andel af omkostninger forbundet med forvaltning af investeringsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder årets regulering til dagsværdi.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

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

Balance

Investeringssejendom

Investeringssejendommen værdiansættes til dagsværdi efter principperne i bekendtgørelsen om finansielle rapporter for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl. 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 normalårsresultat for perioden efter år 10. Pengestrømmene tilbagediskonteres til en dagsværdi pr. balancedagen baseret på et fastsat inflationskorrigeret afkastkrav hertil tillægges værdien af deposita. Forrentningskravet fastsættes under hensyntagen til ejendommens art, beliggenhed, vedligeholdelsesstand og forventede udlejningssituation. Der har ikke været involveret eksterne eksperter i målingen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

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

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

Depositata

Depositata måles til amortiseret kostpris og består af lejede depositata og forudbetalt leje.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2023

T.kr.	2023	2022
Note		
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom	12.550	11.038
Ejendommens driftsomkostninger	-418	-728
1 Værdiregulering af investeringsejendom	5.637	7.000
Bruttoresultat	17.769	17.310
2 Eksterne omkostninger	-1.215	-1.167
Resultat af primær drift	16.554	16.143
3 Finansielle indtægter	537	56
Finansielle omkostninger	-7	-48
Resultat før skat	17.084	16.151
4 Skat af årets resultat	-2.300	-1.795
Årets resultat	14.784	14.356
Resultatdisponering		
Overført til næste år	14.784	14.356
I alt	14.784	14.356

Balance pr. 31. december

T.kr.	2023	2022
Note		
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendom	180.349	174.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
1 Materielle anlægsaktiver i alt	180.349	174.000
Finansielle anlægsaktiver		
Udskudt skatteaktiv	70	92
Finansielle anlægsaktiver i alt	70	92
Tilgode hos lejere	0	469
Andre tilgodehavender	202	56
Tilgodehavender i alt	202	525
Likvide beholdninger	27.735	19.435
Omsætningsaktiver i alt	27.937	19.960
Aktiver i alt	208.357	194.052
Passiver		
Egenkapital		
Aktiekapital	600	600
Overført overskud	196.427	181.643
Egenkapital i alt	197.027	182.243
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	6.040	5.560
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.040	5.560
Kortfristede gældsforpligtelser		
Selskabsskat	4.050	5.376
Gæld til lejere	674	0
Anden gæld	565	873
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.290	6.249
Gældsforpligtelser i alt	11.330	11.809
Passiver i alt	208.357	194.052
5 Nærtstående parter		
6 Eventualforpligtelser		
7 Begivenheder efter regnskabsårets udløb		

Egenkapitalopgørelse

T.kr.

Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2023	600	181.643	182.243
Årets resultatdisponering	0	14.784	14.784
Saldo 31. december 2023	600	196.427	197.027

Noter

T.kr.

1 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendom	Driftsmidler	I alt
Anskaffelsessum			
Saldo 1. januar	207.683	1.189	208.872
Årets investeringer	712	0	712
Saldo 31. december	208.395	1.189	209.584
Værdireguleringer			
Saldo 1. januar	-33.683	0	-33.683
Årets værdireguleringer	5.637	0	5.637
Saldo 31. december	-28.046	0	-28.046
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	180.349	0	180.349

2023

2022

Selskabets investeringsejendom består af 1 kontorejendom på i alt 12.900 m² (13.981 kr./m²) beliggende i Odense.

De væsentligste ikke observerbare input i DCF-modellerne ved opgørelse af dagsværdien er:

Diskonteringsfaktor	9,0%	8,5%
Tomgang	0,2%	7,2%
Vedligeholdelsesomkostninger	8,4%	5,9%
Administrationsomkostninger	6,3%	4,9%

Ændring i dagsværdien pr. 31/12 2023 ved +0,25% ændring i diskonteringsfaktoren udgør -6,2 mio. kr.

Ved en ændring i diskonteringsfaktoren på -0,25% udgør dagsværdien +6,6 mio. kr. pr. 31/12 2023.

Tomgang: Forventet tomgangsleje i % af forventede lejeindtægter, der hovedsagligt følger udviklingen i nettoprisindekset.

Diskonteringsfaktor: Vægtet gennemsnit af afkastprocenter inkl. forventet langsigtet inflation på 2% p.a.

2 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.

3 Finansielle indtægter

Renter af bankindestående.	537	56
Finansielle indtægter i alt	537	56

4 Skat

Skat af årets resultat	2.278	1.773
Ændring i udskudt skatteaktiv	22	22
Skat i alt	2.300	1.795

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 Eventualforpligtelser

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.