

# **Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS**

Hvidtjørnvej 37, 5200 Odense V

CVR-nr. 33 75 91 69

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2021.

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. marts 2021

### **Direktion**

Jens Christian Roelsen

Anne Margrethe Birgitte Roelsen Ida-Elise Juulmann Roux-Fouillet

Michael Podiss Petersen

Else Silvija Podiss Petersen

Lone Juul Larsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. marts 2021

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

**Kenneth Jørgensen**

Statsautoriseret revisor  
mne32801

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS  
Hvidtjørnvej 37  
5200 Odense V

CVR-nr.: 33 75 91 69  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
10. regnskabsår

### Direktion

Jens Christian Roelsen  
Anne Margrethe Birgitte Roelsen  
Ida-Elise Juulmann Roux-Fouillet  
Michael Podiss Petersen  
Else Silvija Podiss Petersen  
Lone Juul Larsen

### Revisor

Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendom er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,35%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.606.744 kr. mod 1.697.788 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.541.338 kr. mod -3.110.559 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.606.744</b>	<b>1.697.788</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.742.747	-5.584.237
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.349.491</b>	<b>-3.886.449</b>
Andre finansielle indtægter	2.305	1.204
Øvrige finansielle omkostninger	-92.798	-103.316
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.258.998</b>	<b>-3.988.561</b>
1 Skat af årets resultat	-717.660	878.002
<b>Årets resultat</b>	<b>2.541.338</b>	<b>-3.110.559</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.200.000	0
Overføres til overført resultat	1.341.338	0
Disponeret fra overført resultat	0	-3.110.559
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.541.338</b>	<b>-3.110.559</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	32.593.627	30.850.880
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.593.627</u>	<u>30.850.880</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>32.593.627</u></b>	<b><u>30.850.880</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	87.340	69.002
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>26.145</u>
Tilgodehavender i alt	<u>87.340</u>	<u>95.147</u>
Likvide beholdninger	<u>661.797</u>	<u>1.043.336</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>749.137</u></b>	<b><u>1.138.483</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.342.764</u></b>	<b><u>31.989.363</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	15.485.707	14.144.368
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.485.707</b>	<b>15.144.368</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.825.000	3.372.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.825.000</b>	<b>3.372.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.121.196	12.747.850
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.121.196	12.747.850
3 Kortfristet del af langfristet gæld	626.654	400.888
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.672	31.960
Anden gæld	269.535	292.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	910.861	725.145
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.032.057</b>	<b>13.472.995</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.342.764</b>	<b>31.989.363</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	1.000.000	14.144.369	15.144.369
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.341.338	1.341.338
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.200.000	1.200.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-1.200.000	-1.200.000
	<u>1.000.000</u>	<u>15.485.707</u>	<u>16.485.707</u>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	264.660	118.998
Årets regulering af udskudt skat	453.000	-997.000
	<u><b>717.660</b></u>	<u><b>-878.002</b></u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>18.600.000</u>	<u>18.600.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>18.600.000</b></u>	<u><b>18.600.000</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	12.250.880	17.835.117
Årets regulering til dagsværdi	1.742.747	-5.584.237
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>13.993.627</b></u>	<u><b>12.250.880</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>32.593.627</b></u>	<u><b>30.850.880</b></u>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 1.545 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 10 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,35%.

## Noter

---

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	Afkastkrav	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
-0,50%	4,85%	35.928.212	32.593.627	3.334.585
Basis	5,35%	32.593.627	32.593.627	0
+0,50%	5,85%	29.829.062	32.593.627	-2.764.565

### 3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.747.850	626.654	12.121.196	9.311.778
	<b>12.747.850</b>	<b>626.654</b>	<b>12.121.196</b>	<b>9.311.778</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.748 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 32.594 t.kr.