

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

Hvidtjørnvej 37, 5200 Odense V

CVR-nr. 33 75 91 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. marts 2024

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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 12. marts 2024

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
13. 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

Selskabets aktivitet 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 5,32%. 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 1.711.760 kr. mod 1.811.090 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.300.329 kr. mod 1.415.185 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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Investeringsejendomme 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 investeringsejendomme”.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.711.760	1.811.090
Værdiregulering af investeringsejendomme	24.052	82.965
Resultat før finansielle poster	1.735.812	1.894.055
Andre finansielle indtægter	7.716	2.033
Øvrige finansielle omkostninger	-75.957	-81.099
Resultat før skat	1.667.571	1.814.989
1 Skat af årets resultat	-367.242	-399.804
Årets resultat	1.300.329	1.415.185
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	900.000
Udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Overføres til overført resultat	400.329	0
Disponeret fra overført resultat	0	-384.815
Disponeret i alt	1.300.329	1.415.185

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	40.696.677	40.602.943
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.696.677</u>	<u>40.602.943</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.696.677</u>	<u>40.602.943</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	278	9.103
Tilgodehavende selskabsskat	131.758	75.196
Andre tilgodehavender	0	4.268
Periodeafgrænsningsposter	773	0
Tilgodehavender i alt	<u>132.809</u>	<u>88.567</u>
Likvide beholdninger	<u>607.985</u>	<u>655.749</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>740.794</u>	<u>744.316</u>
Aktiver i alt	<u>41.437.471</u>	<u>41.347.259</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	21.807.426	21.407.097
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Egenkapital i alt	23.707.426	23.307.097
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.771.000	5.690.000
Hensatte forpligtelser i alt	5.771.000	5.690.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.163.494	11.568.906
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.163.494	11.568.906
3 Kortfristet del af langfristet gæld	402.741	403.244
Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.649	8.056
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.572	38.559
Anden gæld	332.589	331.397
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	795.551	781.256
Gældsforpligtelser i alt	11.959.045	12.350.162
Passiver i alt	41.437.471	41.347.259

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	21.407.097	900.000	23.307.097
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	400.329	900.000	1.300.329
	<u>1.000.000</u>	<u>21.807.426</u>	<u>900.000</u>	<u>23.707.426</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	286.242	309.804
Årets regulering af udskudt skat	81.000	90.000
	<u>367.242</u>	<u>399.804</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	18.812.020	18.812.020
Tilgang i årets løb	69.682	0
Kostpris ultimo	<u>18.881.702</u>	<u>18.812.020</u>
Regulering til dagsværdi primo	21.790.923	21.707.958
Årets regulering til dagsværdi	24.052	82.965
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>21.814.975</u>	<u>21.790.923</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>40.696.677</u>	<u>40.602.943</u>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 1.545 m², der er fordelt på 10 lejemål.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model, som ledelsen anser for velegnet til værdiansættelsen.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, blandet - retail, kontor og bolig (gennemsnitlig)	5,32%	5,20%
Tomgangsprocent, blandet - retail, kontor og bolig (gennemsnitlig)	0,00%	0,00%

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,32% for Odense C.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 40.697 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre et fald i dagsværdien på 1.827 t.kr., mens et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.007 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.566.235	402.741	11.163.494	9.580.533
	11.566.235	402.741	11.163.494	9.580.533

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.583 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 40.697 t.kr.