



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**VESTERGADE 28, VEJLE AF 2012 APS**  
**C/O MICHAEL MAACH HANSEN, MØLGÅRDSVEJ 25, 7120 VEJLE ØST**

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2021 - 31. MARTS 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. august 2022

---

Michael Holm Maach Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. april 2021 - 31. marts 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS c/o Michael Maach Hansen, Mølgårdsvej 25 7120 Vejle Øst
	CVR-nr.: 34 89 18 85
	Stiftet: 12. december 2012
	Kommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. april 2021 - 31. marts 2022
<b>Direktion</b>	Michael Holm Maach Hansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. april 2022 - 31. marts 2023 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 31. august 2022

Direktion:

---

Michael Holm Maach Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Vejle, den 31. august 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>93.810</b>	<b>173.823</b>
Personaleomkostninger.....	1	-38.727	-160.104
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>55.083</b>	<b>13.719</b>
Andre finansielle indtægter.....		94.398	89.857
Andre finansielle omkostninger.....		-94.793	-97.073
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>54.688</b>	<b>6.503</b>
Skat af årets resultat.....	2	-12.034	-3.014
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>42.654</b>	<b>3.489</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		57.200	56.500
Overført resultat.....		-14.546	-53.011
<b>I ALT</b> .....		<b>42.654</b>	<b>3.489</b>



## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investerings-ejendomme.....		4.950.000	4.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
Andre tilgodehavender.....		2.334.457	2.257.682
Tilgodehavende selskabsskat.....		56.966	68.986
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.391.423</b>	<b>2.326.668</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>25.981</b>	<b>68.883</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.417.404</b>	<b>2.395.551</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.367.404</b>	<b>7.345.551</b>

## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.690.020	2.704.566
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		57.200	56.500
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.827.220</b>	<b>2.841.066</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		552.467	552.467
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>552.467</b>	<b>552.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.787.573	2.915.767
Deposita.....		86.655	45.555
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.874.228</b>	<b>2.961.322</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		130.000	127.000
Gæld til pengeinstitutter.....		488.715	460.417
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		43.750	14.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		221.326	179.826
Anden gæld.....		229.698	168.728
Periodeafgrænsningsposter.....		0	40.725
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.113.489</b>	<b>990.696</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.987.717</b>	<b>3.952.018</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.367.404</b>	<b>7.345.551</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2021 .....	80.000	2.704.566	56.500	2.841.066
Forslag til resultatdisponering .....		-14.546	57.200	42.654
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte .....			-56.500	-56.500
<b>Egenkapital 31. marts 2022 .....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.690.020</b>	<b>57.200</b>	<b>2.827.220</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	37.342	156.837		
Pensioner.....	757	2.272		
Andre omkostninger til social sikring.....	628	995		
	<b>38.727</b>	<b>160.104</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	12.034	3.014		
	<b>12.034</b>	<b>3.014</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. april 2021.....		2.438.785		
Kostpris 31. marts 2022.....		<b>2.438.785</b>		
Opskrivninger 1. april 2021.....		2.511.215		
Opskrivninger 31. marts 2022.....		<b>2.511.215</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022.....</b>		<b>4.950.000</b>		
Selskabets investeringsejendom består af lejligheder og erhvervslokaler. Ejendommen er anskaffet i 2013. Der er løbende sket renovering heraf.				
Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.				
Selskabets driftsafkast for erhvervsandelen udgør 150 tkr. og lejligheder 115 tkr. Driftsafkastet er ved normaleje opgjort til samlet 265 tkr. Afkastkravet er 6 % for erhvervsandelen og 4,5% for lejlighederne, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/3 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.917.573	130.000	2.400.000	3.042.767
Deposita.....	86.655	0	86.655	45.555
	<b>3.004.228</b>	<b>130.000</b>	<b>2.486.655</b>	<b>3.088.322</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.918 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2022 udgør 4.950 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 925 tkr., der giver pant i ejendomme og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene på i alt 925 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.