



A/S Vejlevej 55 Fredericia

c/o Crecendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 13 54

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2023.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for A/S Vejlevej 55 Fredericia.

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 2022 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 10. maj 2023

Direktion

Bente Rasmussen
Direktør

Bestyrelse

Peter Nissen

Bente Rasmussen

Steen Skallebæk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S Vejlevej 55 Fredericia

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S Vejlevej 55 Fredericia for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisors 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.

Aarhus, den 10. maj 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33221

Carsten Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne28658

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Vejlevej 55 Fredericia c/o Crecendo A/S Sønderhøj 8, 3. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 95 13 54
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 7. regnskabsår
Bestyrelse	Peter Nissen Bente Rasmussen Steen Skallebæk
Direktion	Bente Rasmussen, Direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet blev stiftet den 2. juli 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 0241c, Fredericia stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.277 t.kr. mod 1.368 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.771.346	1.736.674
Værdiregulering af investeringsejendomme	150.000	350.000
Resultat før finansielle poster	1.921.346	2.086.674
Øvrige finansielle omkostninger	-284.203	-332.990
Resultat før skat	1.637.143	1.753.684
Skat af årets resultat	-360.175	-385.888
Årets resultat	1.276.968	1.367.796
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	700.000	0
Overføres til overført resultat	576.968	1.367.796
Disponeret i alt	1.276.968	1.367.796

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>24.000.000</u>	<u>23.850.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>23.850.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>23.850.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	3.540	0
	Andre tilgodehavender	<u>1.841</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>5.381</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>278.890</u>	<u>238.218</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>284.271</u>	<u>238.218</u>
	Aktiver i alt	<u>24.284.271</u>	<u>24.088.218</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	6.300.000	6.300.000
	Overført resultat	6.630.523	6.053.555
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	0
	Egenkapital i alt	<u>13.630.523</u>	<u>12.353.555</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.556.704	1.337.989
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.556.704</u>	<u>1.337.989</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.200.897	8.859.821
	Gæld til pengeinstitutter	0	450.000
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.200.897</u>	<u>9.309.821</u>
2	Kortfristet del af langfristet gæld	658.924	848.290
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Selskabsskat	0	5.252
	Anden gæld	223.223	219.311
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>896.147</u>	<u>1.086.853</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.097.044</u>	<u>10.396.674</u>
	Passiver i alt	<u>24.284.271</u>	<u>24.088.218</u>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	6.300.000	4.685.758	0	10.985.758
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.367.797	0	1.367.797
Egenkapital 1. januar 2022	6.300.000	6.053.555	0	12.353.555
Årets overførte overskud eller underskud	0	576.968	700.000	1.276.968
	6.300.000	6.630.523	700.000	13.630.523

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	23.335.509	23.335.509
Kostpris 31. december 2022	23.335.509	23.335.509
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	514.491	164.491
Årets regulering til dagsværdi	150.000	350.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	664.491	514.491
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	24.000.000	23.850.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,85% (2021: 7,60%)

Selskabet ejendom udlejes til industribageri og er beliggende i Fredericia.

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet på 0,25% vil reducere dagsværdien på ejendommen til 23.300 t.kr. fra 24.000 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 24.800 t.kr.

Noter

2. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.859.821	658.924	8.200.897	5.595.913
	<u>8.859.821</u>	<u>658.924</u>	<u>8.200.897</u>	<u>5.595.913</u>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.860 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 24.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker 0 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.400 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.879.400
- Realkreditpantebrev DKK 13.320.00

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Vejlevej 55 Fredericia 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre 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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Ejendommen matr. nr. 0241c, Fredericia Stadsjorder, beliggende Vejlevej 55, 7000 Fredericia værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af ledelsen 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".

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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 acon-toskatter.

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 i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.