

# Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 37 83 01 43

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2022

Dirigent:

.....  
Henrik Bender Bendixen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2022

Direktion:

.....  
Henrik Bender Bendixen  
direktør

Bestyrelse:

.....  
Per-Erik Edvard Svehag  
formand

.....  
Henrik Bender Bendixen

.....  
Søren Pedersen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

### 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 revision 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 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.

Odense, den 31. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS  
Adresse, postnr., by Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 37 83 01 43  
Stiftet 14. juni 2016  
Hjemstedskommune Odense  
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Telefon

Bestyrelse Per-Erik Edvard Svehag, formand  
Henrik Bender Bendixen  
Søren Pedersen

Direktion Henrik Bender Bendixen, direktør

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af ejendomme, byggeprojekter samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på 194.319 kr. mod et underskud på 262.047 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på 1.185.860 kr.

Selskabet har tabt kapitalen. Kapitalen ventes reetableret i 2022, hvor ejendommen er færdigopført og udlejet.

### Begivenheder efter balancedagen

Efter balancedagen har selskabet skiftet ejerkreds. Den nye ejerkreds har refinansieret selskabet og gennemført udlejning af ejendommen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020 (Ikke revideret)
	<b>Bruttotab</b>	-206.566	-109.305
3	Finansielle omkostninger	-42.560	-223.929
	<b>Resultat før skat</b>	-249.126	-333.234
4	Skat af årets resultat	54.807	71.187
	<b>Årets resultat</b>	-194.319	-262.047
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-194.319	-262.047
		-194.319	-262.047



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020 (Ikke revideret)
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	45.294.238	0
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	12.319.924
		<u>45.294.238</u>	<u>12.319.924</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>45.294.238</u>	<u>12.319.924</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	343.828	289.021
	Andre tilgodehavender	23.815	0
	Periodeafgrænsningsposter	172.807	14.204
		<u>540.450</u>	<u>303.225</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>9.059</u>	<u>4.543</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>549.509</u>	<u>307.768</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>45.843.747</u></u>	<u><u>12.627.692</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020 (Ikke revideret)
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	51.000	51.000
	Overført resultat	-1.236.860	-1.042.541
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.185.860</b>	<b>-991.541</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	43.632.820	10.815.001
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.126.037
	Deposita og forudbetalt leje	941.280	0
	Anden gæld	2.455.507	1.678.195
		<b>47.029.607</b>	<b>13.619.233</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>47.029.607</b>	<b>13.619.233</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>45.843.747</b>	<b>12.627.692</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	51.000	-780.494	-729.494
Overført via resultatdisponering	0	-262.047	-262.047
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>51.000</b>	<b>-1.042.541</b>	<b>-991.541</b>
Overført via resultatdisponering	0	-194.319	-194.319
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>51.000</b>	<b>-1.236.860</b>	<b>-1.185.860</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at huslejerne forfalder til betaling.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Ejendommen afskrives lineært over 50 år til scrapværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2021	2020
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	0	40.200
Andre finansielle omkostninger	42.560	183.729
	<u>42.560</u>	<u>223.929</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-54.807	-71.187
	<u>-54.807</u>	<u>-71.187</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2021	0	12.319.924	12.319.924
Tilgange	32.974.314	0	32.974.314
Overført	12.319.924	-12.319.924	0
Kostpris 31. december 2021	<u>45.294.238</u>	<u>0</u>	<u>45.294.238</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>45.294.238</u>	<u>0</u>	<u>45.294.238</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre økonomiske forpligtelser

Virksomheden har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2021.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til banker er der stillet pant i virksomhedens ejendomme. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 45.294 t.kr.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 9.986 t.kr., der giver pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebreve på i alt 9.986 t.kr. er i virksomhedens besiddelse.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Henrik Bender Bendixen

### Direktion

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS  
Serienummer: 53d1c6c2-2a23-4ecb-9221-1ac96e81ae81  
IP: 83.93.xxx.xxx  
2022-05-31 10:25:11 UTC



## Henrik Bender Bendixen

### Dirigent

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS  
Serienummer: 53d1c6c2-2a23-4ecb-9221-1ac96e81ae81  
IP: 83.93.xxx.xxx  
2022-05-31 10:25:11 UTC



## Per-Erik Edvard Svehag

### Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-781283037278  
IP: 62.243.xxx.xxx  
2022-05-31 12:09:52 UTC



## Søren Pedersen

### Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-889528945845  
IP: 2.109.xxx.xxx  
2022-05-31 12:47:51 UTC



## Henrik Bender Bendixen

### Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-325504023530  
IP: 80.162.xxx.xxx  
2022-05-31 12:49:34 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2022-05-31 13:13:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: WEADX-VNENU-MWWT4-EWTSF-1TPT16-NIOBD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>