

Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

CVR-nr. 37 83 01 43

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2023

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 2022.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. maj 2023

Direktion:

.....
Henrik Bender Bendixen
direktør

Bestyrelse:

.....
Per-Erik Edvard Svehag
formand

.....
Henrik Bender Bendixen

.....
Søren Pedersen

.....
Ole Steen Nielsen

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.
- ▶ 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 8. maj 2023
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
Bestyrelse	Per-Erik Edvard Svehag, formand Henrik Bender Bendixen Søren Pedersen Ole Steen Nielsen
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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2022 er 4,1 % (2021: 4,1 %). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi tkr.	Egenkapital tkr.
Ændring -0,25% procentpoint	3,85%	54.395.868	6.862.191
Anvendt afkastprocent	4,10%	51.146.321	4.327.544
Ændring +0,25% procentpoint	4,35%	48.270.285	2.084.236

Usædvanlige forhold, som har påvirket årsregnskabet

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis af grunde og bygninger til investeringsejendomme til dagsværdi fra kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en mere retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal for 2021 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2022, 2021 og 2020 og at den fordeles med 635 t.kr. i 2022, 5.852 t.kr. i 2021 og 0 t.kr. i 2020. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 øges med 6.487 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2022 øges med 5.060 t.kr. Årets resultat for 2022 er positivt påvirket med 635 t.kr. før skat og 495 t.kr. efter skat. Udskudt skat er påvirket med en udgift på 140 t.kr.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2021 er øget med 5.852 t.kr. og egenkapitalen med 4.565 t.kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 5.852 t.kr. før skat og 4.565 t.kr. efter skat. Udskudt skat er påvirket med en udgift på 1.287 t.kr.

Der henvises til note 1 for yderligere omtale.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 948.779 kr. mod et overskud på 4.370.306 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 4.327.544 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet ift. den ordinære drift.

Selskabets gæld er fastforrentet og kursværdien af gælden var pr. 31. december 2022 6.150 t.kr. lavere end den indregnede amortiserede kostpris.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste/bruttotab	1.799.653	-206.566
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	634.550	5.852.083
	Resultat før finansielle poster	2.434.203	5.645.517
	Finansielle indtægter	924	0
3	Finansielle omkostninger	-1.361.085	-42.560
	Resultat før skat	1.074.042	5.602.957
4	Skat af årets resultat	-125.263	-1.232.651
	Årets resultat	<u>948.779</u>	<u>4.370.306</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	948.779	4.370.306
		<u>948.779</u>	<u>4.370.306</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	51.146.321	51.146.321
		<u>51.146.321</u>	<u>51.146.321</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.146.321</u>	<u>51.146.321</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	602.783	23.815
	Periodeafgrænsningsposter	138.762	172.807
		<u>741.545</u>	<u>196.622</u>
	Likvide beholdninger	<u>351.424</u>	<u>9.059</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.092.969</u>	<u>205.681</u>
	AKTIVER I ALT	<u>52.239.290</u>	<u>51.352.002</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	51.000	51.000
	Overført resultat	4.276.544	3.327.765
	Egenkapital i alt	<u>4.327.544</u>	<u>3.378.765</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.065.519	943.630
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.065.519</u>	<u>943.630</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	32.565.962	0
		<u>32.565.962</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	415.704	0
	Gæld til banker	0	43.632.820
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.672	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.627.778	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	3.374	0
	Deposita og forudbetalt leje	1.103.294	941.280
	Anden gæld	98.443	2.455.507
		<u>14.280.265</u>	<u>47.029.607</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.846.227</u>	<u>47.029.607</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>52.239.290</u></u>	<u><u>51.352.002</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	51.000	-1.042.541	-991.541
Overført via resultatdisponering	0	4.370.306	4.370.306
Egenkapital 1. januar 2022	51.000	3.327.765	3.378.765
Overført via resultatdisponering	0	948.779	948.779
Egenkapital 31. december 2022	51.000	4.276.544	4.327.544

Overført via resultatdisponeringen udgjorde i regnskabet for 2021, -194.319 kr.
Som følge af ændring af anvendt regnskabspraksis på 4.564.625 kr., som nærmere omtalt i note 1,
udgør overført via resultatdisponeringen i 2021 nu 4.370.306 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterbro 40-42, 5000 Odense C ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis af grunde og bygninger til investeringsejendomme til dagsværdi fra kostpris med fradrag af afskrivninger, da ledelsen anser dette for en mere retvisende indregning i forhold til selskabets formål med ejendommen og i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis. Sammenligningstal for 2021 er tilpasset i overensstemmelse med ændring i anvendt regnskabspraksis for ejendommen.

Ledelsen har vurderet, at værdireguleringen af selskabets ejendom vedrører 2022, 2021 og 2020 og at den fordeles med 635 t.kr. i 2022, 5.852 t.kr. i 2021 og 0 t.kr. i 2020. Fordelingen er baseret på skøn.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2022 øges med 6.487 t.kr. og egenkapitalen pr. 31. december 2022 øges med 5.060 t.kr. Årets resultat for 2022 er positivt påvirket med 635 t.kr. før skat og 495 t.kr. efter skat. Udskudt skat er påvirket med en udgift på 140 t.kr.

Ændringen har medført, at balancesummen pr. 31. december 2021 er øget med 5.852 t.kr. og egenkapitalen med 4.565 t.kr. Årets resultat for 2021 er positivt påvirket med 5.852 t.kr. før skat og 4.565 t.kr. efter skat. Udskudt skat er påvirket med en udgift på 1.287 t.kr.

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.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/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 indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administratonselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2022	2021
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	488.889	0
Andre finansielle omkostninger	872.196	42.560
	<u>1.361.085</u>	<u>42.560</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.374	0
Årets regulering af udskudt skat	121.889	1.232.651
	<u>125.263</u>	<u>1.232.651</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	45.294.238
Afgange	-634.550
Kostpris 31. december 2022	<u>44.659.688</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	5.852.083
Årets værdireguleringer	634.550
Opskrivninger 31. december 2022	<u>6.486.633</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u><u>51.146.321</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

6 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendommen er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Værdiansættelsen er baseret på en tomgangsprocent på 0, da ejendommen er fuldt udlejet ultimo 2022. Der har været mindre tomgang i starten af 2022 afledt af indkøring af den nyopførte ejendom. Lejen udgør 1.278 kr. pr. kvm, hvilket vurderes lidt under markedsleje. Selskabets investeringsejendom er en boligejendom beliggende centralt i Odense på 1.871 kvm. Den indregnes til dagsværdi opgjort ud fra en afkastbaseret model, som følger dagsværdiniveau 3 i dagsværdihierarkiet. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2022 er 4,1% (2021: 4,1%). Afkastprocenten tager højde for forventet inflation.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendomme. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi tkr.	Egenkapital tkr.
Ændring -0,25% procentpoint	3,85%	54.395.868	6.862.191
Anvendt afkastprocent	4,10%	51.146.321	4.327.544
Ændring +0,25% procentpoint	4,35%	48.270.285	2.084.236

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.981.666	415.704	32.565.962	31.235.223
	<u>32.981.666</u>	<u>415.704</u>	<u>32.565.962</u>	<u>31.235.223</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Dangroup Invest RE ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 6. januar 2022 eller senere.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er stillet pant i virksomhedens ejendomme for 43.750 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet pant, udgør 51.146 t.kr.

Virksomheden har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for alt mellemværende med kreditinstitutter i følgende tilknyttedeselskaber:

- Sdr. Boulevard 26, 5000 Odense C ApS
- Sdr. Boulevard 30, 5000 Odense C ApS
- Odense Ejendomsselskab A/S
- Mågevej 16, 5000 Odense ApS
- Dangroup Invest RE ApS

PENNEO

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

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

Edvard Per Erik Svehag

Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: ce4f5df7-994a-46ba-b03c-88aaf5dc17c
IP: 62.243.xxx.xxx
2023-05-08 13:26:22 UTC



Ole Steen Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: 4ec7a061-c2d2-4682-bd78-e50dcfbc73f5
IP: 87.48.xxx.xxx
2023-05-08 13:40:29 UTC



Søren Pedersen

Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: 51d82ef2-a313-4573-afd5-ecd4944e3b43
IP: 93.161.xxx.xxx
2023-05-08 14:21:31 UTC



Henrik Bender Bendixen

Direktion

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: 53d1c6c2-2a23-4ecb-9221-1ac96e81ae81
IP: 188.182.xxx.xxx
2023-05-09 06:10:13 UTC



Henrik Bender Bendixen

Dirigent

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: 53d1c6c2-2a23-4ecb-9221-1ac96e81ae81
IP: 188.182.xxx.xxx
2023-05-09 06:10:13 UTC



Henrik Bender Bendixen

Bestyrelse

På vegne af: Vesterbro 4042 5000 Odense C ApS
Serienummer: 53d1c6c2-2a23-4ecb-9221-1ac96e81ae81
IP: 188.182.xxx.xxx
2023-05-09 06:10:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: B3010-72GY2-B2C2H-Q0ISS-ZE255-EAEUK

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

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

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

Morten Schougaard Soerensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-05-09 06:41:15 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>