



## Vestergade 7 P/S

Skolebakken 7, kl. tv  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 37986941

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.04.2023

---

**Erik Wihlborg**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vestergade 7 P/S  
Skolebakken 7, kl. tv  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 37986941  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Erik Wihlborg  
Morten Bondo Christensen  
Nikolaj Evaldsen  
Jakob Damm-Jakobsen

## Direktion

Erik Wihlborg, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Vestergade 7 P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22.04.2023

## Direktion

**Erik Wihlborg**

direktør

## Bestyrelse

**Erik Wihlborg**

**Morten Bondo Christensen**

**Nikolaj Evaldsen**

**Jakob Damm-Jakobsen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Vestergade 7 P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vestergade 7 P/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

### **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.

Aarhus, den 22.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Søren Lykke**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32785

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for selskabet er at drive og udvikle ejendommen Vestergade 7, 5000 Odense C.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 2.754 t.kr., mod et overskud på 856 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som værende i overensstemmelse med forventningen hertil samt tilfredsstillende.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastningskrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.195.612</b>	<b>1.203.347</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.900.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.095.612</b>	<b>1.203.347</b>
Andre finansielle omkostninger		(342.013)	(347.433)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.753.599</b>	<b>855.914</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.753.599	855.914
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.753.599</b>	<b>855.914</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		32.000.000	30.100.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>32.000.000</b>	<b>30.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>32.000.000</b>	<b>30.100.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.342	20.102
Andre tilgodehavender		27.772	10.808
Periodeafgrænsningsposter		31.997	7.372
<b>Tilgodehavender</b>		<b>79.111</b>	<b>38.282</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>828.850</b>	<b>605.088</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>907.961</b>	<b>643.370</b>
<b>Aktiver</b>		<b>32.907.961</b>	<b>30.743.370</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		9.100.000	9.100.000
Overført overskud eller underskud		6.450.525	3.696.926
<b>Egenkapital</b>		<b>15.550.525</b>	<b>12.796.926</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.292.785	16.823.421
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>16.292.785</b>	<b>16.823.421</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	540.864	535.189
Deposita		312.903	341.480
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.453	120.766
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.156	35.438
Anden gæld		91.275	90.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.064.651</b>	<b>1.123.023</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>17.357.436</b>	<b>17.946.444</b>
<b>Passiver</b>		<b>32.907.961</b>	<b>30.743.370</b>
Personaleforhold	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	9.100.000	3.696.926	12.796.926
Årets resultat	0	2.753.599	2.753.599
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>9.100.000</b>	<b>6.450.525</b>	<b>15.550.525</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	28.991.742
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>28.991.742</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.108.258
Årets dagsværdireguleringer	1.900.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.008.258</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.000.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommen sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,75% i intervallet 4,25% til 5,25% pr. 31.12.2022, hvilket er højere end sidste år på 4,5%. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.008 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.716 t.kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 1.500 t.kr., i resultatet er der indeholdt forventede driftsomkostninger til opretholdelse af lejeniveauet for 201 t.kr.

Størrelsen på ejendommen udgør 1.666 m<sup>2</sup>, der består af 948 m<sup>2</sup> af beboelsesudlejning, og den resterende del benyttes af erhvervsudlejning. Ejendommen er begge beliggende i Odense C, 5000.

Der har i regnskabsåret været tomgang for 6 t.kr. i forbindelse med fra- og indflytning. Der er desuden budgetteret med tomgang for 12 t.kr. i det kommende regnskabsår.

Lejemålet er boligudlejning og erhvervsudlejning hvorved lejer kan opsige lejemålet med 3-6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålene uopsigelige for udlejer.

Den fastsatte værdi på 32.000 t.kr. svarer til en m<sup>2</sup>-pris på 19.208 kr.

## 2 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2022 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	540.864	535.189	16.292.785	14.220.994
	<b>540.864</b>	<b>535.189</b>	<b>16.292.785</b>	<b>14.220.994</b>

## 3 Personaleforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme på 18.443 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning til private og erhverv. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renter til pengeinstitutter, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.