

Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S

Hesselkær 22, 7100 Vejle

CVR-nr. 38 73 77 40

Årsrapport for 2020

4. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2021

Jesper Brian Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. maj 2021

Direktionen

Jesper Brian Hansen

Bestyrelse

Jesper Brian Hansen

Irene Thorhauge Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S for regnskabsåret 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Herning, den 10. maj 2021

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S Hesselkær 22 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 73 77 40
	Stiftet: 1. januar 2017
	Hjemstedskommune: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Bestyrelse	Jesper Brian Hansen Irene Thorhauge Hansen
Direktionen	Jesper Brian Hansen
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er udlejning af fast ejendom

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Bruttofortjeneste		1.192.776	1.216.500
Personaleomkostninger	1	-232.100	-251.400
Resultat af primær drift		960.676	965.100
Finansielle indtægter	2	39.254	12.114
Finansielle omkostninger	3	-61.543	-44.735
Resultat før skat		938.387	932.479
Skat af årets resultat	4	-206.444	-205.146
Årets resultat		731.943	727.333
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		731.943	727.333
		731.943	727.333

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Investeringsejendomme		19.400.000	19.400.000
Materielle anlægsaktiver	5	19.400.000	19.400.000
Anlægsaktiver		19.400.000	19.400.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.507.742	613.187
Andre tilgodehavender		7.338	7.572
Tilgodehavender		1.515.080	620.759
Omsætningsaktiver		1.515.080	620.759
Aktiver		20.915.080	20.020.759

Passiver

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.950.207	14.218.264
Egenkapital		15.450.207	14.718.264
Hensættelse til udskudt skat	6	2.472.032	2.432.501
Hensatte forpligtelser		2.472.032	2.432.501
Gæld til realkreditinstitutter		773.627	1.005.413
Anden gæld		1.075.983	844.617
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.849.610	1.850.030
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		226.000	427.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		499.471	319.767
Anden gæld		417.760	272.929
Kortfristede gældsforpligtelser		1.143.231	1.019.964
Gældsforpligtelser		2.992.841	2.869.994
Passiver		20.915.080	20.020.759
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	14.218.264	0	14.718.264
Årets resultat	0	731.943	0	731.943
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>14.950.207</u>	<u>0</u>	<u>15.450.207</u>

Noter til årsrapporten

	2020 DKK	2019 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	231.600	251.400
Øvrige personaleomkostninger	500	0
	<u>232.100</u>	<u>251.400</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	39.254	12.114
	<u>39.254</u>	<u>12.114</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.791	5.929
Andre finansielle omkostninger	48.752	38.806
	<u>61.543</u>	<u>44.735</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	166.913	165.614
Regulering af udskudt skat	39.531	39.532
	<u>206.444</u>	<u>205.146</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
		Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>19.400.000</u>
6 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 999.627, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 19.400.000.		

Noter til årsrapporten

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Danmark, som er anskaffet i 2017. Hele ejendommen består af erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. 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 m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Udlejningsejendom	6 %
-------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

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

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Udlejningsejendom	0,5%	(1.519)
Udlejningsejendom	-0,5%	1.801

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

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.”

Jesper Brian Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-05-10 11:18:57Z

NEM ID 

Jesper Brian Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-05-10 11:19:35Z

NEM ID 

Irene Thorhaug Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-051451348829

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-05-12 13:29:26Z

NEM ID 

Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-05-12 14:18:42Z

NEM ID 

Jesper Brian Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2021-05-14 11:15:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X2UHK-42YTL-VZJZ7-8MYQH-ZONJ0-Y4475

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