

Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S

Hesselkær 22, 7100 Vejle

CVR-nr. 38 73 77 40

Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. april 2023

Direktionen

Jesper Brian Hansen

Bestyrelse

Jesper Brian Hansen

Irene Thorhauge Hansen

Malthe 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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Herning, den 26. april 2023

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 Malthe 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 | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 932.248 | 1.009.041 |
| Personaleomkostninger | 1 | -242.189 | -242.208 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 300.000 |
| Resultat af primær drift | | 690.059 | 1.066.833 |
| Finansielle indtægter | 2 | 100.706 | 65.971 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -68.157 | -63.622 |
| Resultat før skat | | 722.608 | 1.069.182 |
| Skat af årets resultat | 4 | -158.973 | -235.221 |
| Årets resultat | | 563.635 | 833.961 |
| Der foreslås fordelt således: | | | |
| Overført resultat | | 563.635 | 833.961 |
| | | 563.635 | 833.961 |

Balance pr. 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 19.700.000 | 19.700.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 19.700.000 | 19.700.000 |
| Anlægsaktiver | | 19.700.000 | 19.700.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 2.160.638 | 1.913.972 |
| Andre tilgodehavender | | 26.470 | 7.944 |
| Tilgodehavender | | 2.187.108 | 1.921.916 |
| Omsætningsaktiver | | 2.187.108 | 1.921.916 |
| Aktiver | | 21.887.108 | 21.621.916 |

Passiver

| | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Aktiekapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 16.347.803 | 15.784.168 |
| Egenkapital | | 16.847.803 | 16.284.168 |
| Hensættelse til udskudt skat | 6 | 2.567.812 | 2.567.708 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.567.812 | 2.567.708 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 297.411 | 541.310 |
| Anden gæld | | 899.471 | 1.097.503 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.196.882 | 1.638.813 |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | | 240.000 | 230.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 848.507 | 658.995 |
| Anden gæld | | 186.104 | 242.232 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.274.611 | 1.131.227 |
| Gældsforpligtelser | | 2.471.493 | 2.770.040 |
| Passiver | | 21.887.108 | 21.621.916 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |

Egenkapital 1. januar - 31. december

| | Aktiekapital | Overført resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåret | I alt |
|------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital pr. 1. januar | 500.000 | 15.784.168 | 0 | 16.284.168 |
| Årets resultat | 0 | 563.635 | 0 | 563.635 |
| Egenkapital pr. 31. december | <u>500.000</u> | <u>16.347.803</u> | <u>0</u> | <u>16.847.803</u> |

Noter til årsrapporten

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|----------------|------------------------|
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 242.189 | 242.208 |
| | <u>242.189</u> | <u>242.208</u> |
| Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 100.706 | 65.971 |
| | <u>100.706</u> | <u>65.971</u> |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 30.643 | 19.979 |
| Andre finansielle omkostninger | 37.514 | 43.643 |
| | <u>68.157</u> | <u>63.622</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 158.869 | 139.545 |
| Regulering af udskudt skat | 104 | 95.676 |
| | <u>158.973</u> | <u>235.221</u> |
| 5 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | Erhvervs- ejendomme |
| Dagsværdi pr. 31. december | | <u>19.700.000</u> |
| Årets ændringer af dagsværdien | | <u>0</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. | | |

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 537.411, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 19.700.000.

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 2022 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.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. 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

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

Investerings ejendomme 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:

| | |
|------------------|-----|
| Erhvervs ejendom | 6 % |
|------------------|-----|

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. 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) |
|------------------|--------------------|---------------------|
| Erhvervs ejendom | 0,50% | -1.517 |
| Erhvervs ejendom | -0,50% | 1.792 |

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: 99939b4e-0030-4d7b-8c23-42a8c0532cd9

IP: 178.21.xxx.xxx

2023-04-26 15:32:16 UTC



Jesper Brian Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 99939b4e-0030-4d7b-8c23-42a8c0532cd9

IP: 178.21.xxx.xxx

2023-04-26 15:33:08 UTC



Irene Thorhauge Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4365c5a7-fbfb-4e48-a112-bf7c9509ed60

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-04-30 13:33:25 UTC



Malthe Thorhauge Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1b188ca-dcdf-472d-b4be-01559e23e519

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-05-01 12:55:40 UTC



Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

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

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-05-01 13:04:42 UTC



Jesper Brian Hansen

Dirigent

Serienummer: 99939b4e-0030-4d7b-8c23-42a8c0532cd9

IP: 178.21.xxx.xxx

2023-05-01 13:16:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: D014X-4Q5WH-0EC8-VGE20-KXYME-U8YLY

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>