



Tlf.: 97 12 52 44  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Guldborgvej 1  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET VESTRE ENGVEJ 10 A/S**

**HESSELKÆR 22, 7100 VEJLE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

**7. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2024

---

Jesper Brian Hansen

**CVR-NR. 38 73 77 40**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S Hesselkær 22 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 73 77 40 Stiftet: 22. juni 2017 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Irene Thorhauge Hansen, formand Jesper Brian Hansen Malthe Thorhauge Hansen
<b>Direktion</b>	Jesper Brian Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 17. april 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Brian Hansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Irene Thorhauge Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jesper Brian Hansen

\_\_\_\_\_  
Malthe Thorhauge Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Buskbjerg  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne23183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.358.690</b>	<b>932.249</b>
Personaleomkostninger.....	1	-242.218	-242.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-70.548	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.045.924</b>	<b>690.060</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	184.161	100.706
Andre finansielle omkostninger.....	3	-88.625	-68.157
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.141.460</b>	<b>722.609</b>
Skat af årets resultat.....	4	-251.121	-158.973
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>890.339</b>	<b>563.636</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		890.339	563.636
<b>I ALT</b> .....		<b>890.339</b>	<b>563.636</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		19.700.000	19.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>19.700.000</b>	<b>19.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>19.700.000</b>	<b>19.700.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.803.323	2.160.638
Andre tilgodehavender.....		1.576	26.470
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>2.804.899</b>	<b>2.187.108</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.804.899</b>	<b>2.187.108</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.504.899</b>	<b>21.887.108</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		17.238.142	16.347.803
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>17.738.142</b>	<b>16.847.803</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.567.917	2.567.812
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.567.917</b>	<b>2.567.812</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		55.772	297.411
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		483.337	899.471
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>539.109</b>	<b>1.196.882</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		242.000	240.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.000	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		912.994	689.638
Selskabsskat.....		251.016	158.869
Anden gæld.....		242.721	175.104
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.659.731</b>	<b>1.274.611</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.198.840</b>	<b>2.471.493</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.504.899</b>	<b>21.887.108</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	16.347.803	16.847.803
Forslag til resultatdisponering.....		890.339	890.339
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>500.000</b>	<b>17.238.142</b>	<b>17.738.142</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	242.218	242.189	
	<b>242.218</b>	<b>242.189</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	184.161	100.706	
	<b>184.161</b>	<b>100.706</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	64.487	30.643	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	24.138	37.514	
	<b>88.625</b>	<b>68.157</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	251.016	158.869	
Regulering af udskudt skat.....	105	104	
	<b>251.121</b>	<b>158.973</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2023.....		19.299.435	
Tilgang.....		70.548	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>19.369.983</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		400.565	
Årets værdireguleringer.....		-70.548	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>330.017</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>19.700.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervsjendom	
Dagsværdi 31. december 2023.....		19.700.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-70.548	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Ejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Vejle og er fuldt udlejet til 4 forskellige lejere, herunder til den tilknyttede virksomhed Hvidevare-Centret Vejle A/S. Ejendommen er anskaffet i 1998. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 6-6,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-6,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Vejle.

**Langfristede gældsforpligtelser**

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	297.772	242.000	0	297.411
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	483.337	0	0	899.471
	<b>781.109</b>	<b>242.000</b>	<b>0</b>	<b>1.196.882</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper Brian Hansen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

	Regnskabsmæs- sig værdi af aktiver kr.	Pantets nom. værdi eller restgæld kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld:		
Investeringsejendomme.....	19.700.000	297.772

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, forbrugafgifter, vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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, hvorpå 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 selskabets kreditrisikostyringspolitik. 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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.