

## Ejendomsselskabet Vestre Engvej 10 A/S

Hesselkær 22, 7100 Vejle

CVR-nr. 38 73 77 40

### Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. april 2022

---

Jesper Brian Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. april 2022

### 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 2021 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 29. april 2022

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Brian Hansen Irene Thorhauge Hansen Malthe Thorhauge Hansen
<b>Direktionen</b>	Jesper Brian Hansen
<b>Revisor</b>	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	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.009.041</b>	<b>1.192.276</b>
Personaleomkostninger	1	-242.208	-231.600
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.066.833</b>	<b>960.676</b>
Finansielle indtægter	2	65.971	39.254
Finansielle omkostninger	3	-63.622	-61.543
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.069.182</b>	<b>938.387</b>
Skat af årets resultat	4	-235.221	-206.444
<b>Årets resultat</b>		<b>833.961</b>	<b>731.943</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		833.961	731.943
		<b>833.961</b>	<b>731.943</b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		19.700.000	19.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>19.700.000</b>	<b>19.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.700.000</b>	<b>19.400.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.913.972	1.507.742
Andre tilgodehavender		7.944	7.338
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.921.916</b>	<b>1.515.080</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.921.916</b>	<b>1.515.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.621.916</b>	<b>20.915.080</b>

**Passiver**

Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.784.168	14.950.207
<b>Egenkapital</b>		<b>16.284.168</b>	<b>15.450.207</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	2.567.708	2.472.032
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.567.708</b>	<b>2.472.032</b>
Gæld til realkreditinstitutter		541.310	773.627
Anden gæld		1.097.503	1.075.983
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.638.813</b>	<b>1.849.610</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		230.000	226.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		658.995	499.471
Anden gæld		242.232	417.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.131.227</b>	<b>1.143.231</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.770.040</b>	<b>2.992.841</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.621.916</b>	<b>20.915.080</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		
<b>Eventualforpligtelser</b>	9		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	14.950.207	0	15.450.207
Årets resultat	0	833.961	0	833.961
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>15.784.168</u>	<u>0</u>	<u>16.284.168</u>

## Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	242.208	231.600
	<u>242.208</u>	<u>231.600</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	65.971	39.254
	<u>65.971</u>	<u>39.254</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.979	12.791
Andre finansielle omkostninger	43.643	48.752
	<u>63.622</u>	<u>61.543</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	139.545	166.913
Regulering af udskudt skat	95.676	39.531
	<u>235.221</u>	<u>206.444</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Erhvervs- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>19.700.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>300.000</u>
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver.		
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 771.310, 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 2021 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	0,5%	(1.542)
Erhvervs ejendom	-0,5%	1.828

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jesper Brian Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2022-04-29 11:00:18 UTC

NEM ID 

## Jesper Brian Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2022-04-29 11:01:43 UTC

NEM ID 

## Malthe Thorhauge Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-810616958603

IP: 85.218.xxx.xxx

2022-04-29 18:42:10 UTC

NEM ID 

## Irene Thorhauge Hansen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-05-01 10:03:24 UTC

Mit  

## Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

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

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-01 10:35:09 UTC

NEM ID 


## Jesper Brian Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-534552930300

IP: 178.21.xxx.xxx

2022-05-02 07:16:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FEAVM-SEBCT-QLLZ7-WCZ21-4WWAT-L1UFG

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>