

**Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10  
Odense ApS**  
Ny Vestergade 10,1., 5000 Odense

CVR-nr. 71 07 22 15

**Årsrapport**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2023.

---

Esther Margit Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. november 2023

### **Direktion**

Esther Margit Hansen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisoreres 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.

Odense, den 16. november 2023

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Leif Åhl Petersen

Statsautoriseret revisor  
mne9638

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS  
Ny Vestergade 10,1.  
5000 Odense

CVR-nr.: 71 07 22 15  
Stiftet: 5. april 1982  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Direktion** Esther Margit Hansen

**Revisor** Revision & Råd  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 174.771 mod 166.498 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 90.498 mod 80.100 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og salgsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50-70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>174.771</b>	<b>166.498</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.509	-5.509
<b>Driftsresultat</b>	<b>169.262</b>	<b>160.989</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-53.208	-58.100
<b>Resultat før skat</b>	<b>116.054</b>	<b>102.889</b>
1 Skat af årets resultat	-25.556	-22.789
<b>Årets resultat</b>	<b>90.498</b>	<b>80.100</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	90.498	80.100
<b>Disponeret i alt</b>	<b>90.498</b>	<b>80.100</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	1.143.332	1.148.841
Materielle anlægsaktiver i alt	1.143.332	1.148.841
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.143.332</b>	<b>1.148.841</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.105	4.819
Periodeafgrænsningsposter	16.677	13.499
Tilgodehavender i alt	17.782	18.318
Likvide beholdninger	266.427	228.210
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>284.209</b>	<b>246.528</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.427.541</b>	<b>1.395.369</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	360.411	269.913
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>560.411</b>	<b>469.913</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	13.150	11.256
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.150</b>	<b>11.256</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	722.943	770.966
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	722.943	770.966
3 Kortfristet del af langfristet gæld	46.600	44.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.600	13.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.176	29.771
Selskabsskat	20.646	19.362
Anden gæld	36.015	36.001
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	131.037	143.234
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>853.980</b>	<b>914.200</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.427.541</b>	<b>1.395.369</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>		
<b>1. Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	23.628	22.789		
Årets regulering af udskudt skat	1.894	0		
Regulering af tidligere års skat	16	0		
Beregnet tillæg	18	0		
	<u><b>25.556</b></u>	<u><b>22.789</b></u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. juli 2022	<u>1.198.422</u>	<u>1.198.422</u>		
<b>Kostpris 30. juni 2023</b>	<u><b>1.198.422</b></u>	<u><b>1.198.422</b></u>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-49.581	-44.072		
Årets afskrivninger	-5.509	-5.509		
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2023</b>	<u><b>-55.090</b></u>	<u><b>-49.581</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<u><b>1.143.332</b></u>	<u><b>1.148.841</b></u>		
<b>3. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>30/6 2023</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>30/6 2023</b>	<b>fristet gæld</b>	<b>30/6 2023</b>	<b>30/6 2023</b>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>769.543</u>	<u>46.600</u>	<u>722.943</u>	<u>536.510</u>
	<u><b>769.543</b></u>	<u><b>46.600</b></u>	<u><b>722.943</b></u>	<u><b>536.510</b></u>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 1.143 t.kr.