



Ri  
Magnolievej 12A  
5250 Odense SV  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: www.ri.dk

## Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS

---

Årsrapport for  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Ny Vestergade 10, 1  
5000 Odense C

CVR-nr: 71 07 22 15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2022

---

Esther Hansen  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EjendomsSelskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 24. november 2022.

**Direktion**

Esther Hansen



**Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 revisors 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 SV, den 24. november 2022.

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 53371914

Joachim Munch  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42244

Hannah Rasmussen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne12790

## SELSKABSOPLYSNINGER



**Selskabet** Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS  
Ny Vestergade 10, 1  
5000 Odense C  
Telefon: 20 83 04 66  
E-mail: estherhansen@nalnet.dk

CVR-nr.: 71 07 22 15  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Esther Hansen

**Revisor** Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Magnolievej 12A  
5250 Odense SV



**Selskabets væsentligste aktiviteter**

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



## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

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.

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

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

## RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10-15 år	0%
Grunde og bygninger	50 år	50%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 samt for betalte acontoskatter.





Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter prioritetsgæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**



	2021/22	2020/21
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>166.498</b>	<b>120.348</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..	-5.509	-5.509
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>160.989</b>	<b>114.839</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-58.100	-59.601
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>102.889</b>	<b>55.238</b>
Skat af årets resultat.....	-22.789	-12.148
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>80.100</b>	<b>43.090</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	80.100	43.090
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>80.100</b>	<b>43.090</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**  
**AKTIVER**



	2022	2021
Grunde og bygninger.....	1.148.841	1.154.350
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.148.841</b>	<b>1.154.350</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>1.148.841</b>	<b>1.154.350</b>
Andre tilgodehavender .....	4.819	11.829
Periodeafgrænsningsposter .....	13.499	12.450
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>18.318</b>	<b>24.279</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>228.210</b>	<b>181.285</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>246.528</b>	<b>205.564</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.395.369</b>	<b>1.359.914</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**  
**PASSIVER**



	2022	2021
Virksomhedskapital .....	200.000	200.000
Overført resultat.....	269.913	189.813
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>469.913</b>	<b>389.813</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	11.256	9.829
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>11.256</b>	<b>9.829</b>
Prioritetsgæld .....	770.966	816.407
Deposita .....	35.000	35.000
Selskabsskat .....	19.362	17.524
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>825.328</b>	<b>868.931</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	44.300	42.300
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	13.800	8.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	29.771	23.517
Selskabsskat .....	0	17.424
Anden gæld .....	1	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>88.872</b>	<b>91.341</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>914.200</b>	<b>960.272</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.395.369</b>	<b>1.359.914</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE



	2022	2021
Virksomhedskapital primo .....	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Overført resultat, primo.....	189.813	146.723
Årets resultat .....	80.100	43.090
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>269.913</b>	<b>189.813</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>469.913</b>	<b>389.813</b>

## NOTER



	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	858.707	815.266	44.300	549.287
Deposita .....	35.000	35.000	0	0
Selskabsskat .....	17.524	19.362	0	0
	<u>911.231</u>	<u>869.628</u>	<u>44.300</u>	<u>549.287</u>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 1.323.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 1.148.841.

# 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.”

## Esther Margit Hansen

Direktør

Serienummer: 3afd3bbb-073b-4803-bb01-0961137a1f84

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-11-29 11:10:59 UTC



## Hannah Rasmussen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:53371914-RID:16796511

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-11-29 11:15:46 UTC



## Joachim Bardrum Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: d82210c4-abca-4f96-8743-b2620e231b9d

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-11-29 12:38:44 UTC



## Esther Margit Hansen

Dirigent

Serienummer: 3afd3bbb-073b-4803-bb01-0961137a1f84

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-11-29 13:27:41 UTC



Penneo dokumentnøgle: 8VKFM-F06Z0-662KE-SJ65Y-VJDSB-WN0NX

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>