Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

København
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Odense
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS

Niels Bohrs Allè 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 19 58 13 30

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023

Anders Schou
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts	7
Balance 31. marts	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 21. juni 2023

Direktion

Niels Jørgen Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 21. juni 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen
registreret revisor
MNE-nr. mne6513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS Niels Bohrs Allè 21 5230 Odense M	
	CVR-nr.:	19 58 13 30
	Regnskabsperiode:	1. april 2022 - 31. marts 2023
	Hjemsted:	Odense
Direktion	Niels Jørgen Hansen	
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendommen Vestergade29 A, Faaborg. Ejendommen er udlejet til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommen til dagsværdi, da dette giver et mereretsvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastningskrav på 6,5%.

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommens forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommens værdi er forøget i den udstrækning at markedsrenten ændrer sig, eninvenstor rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til note 3 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 94.345, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.564.150.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
Bruttofortjeneste		**129.041**	**288**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		149.396	-300
Resultat før finansielle poster		**278.437**	**-12**
Finansielle indtægter		5.233	2
Finansielle omkostninger		-167.015	-204
Resultat før skat		**116.655**	**-214**
Skat af årets resultat	2	-22.310	46
Årets resultat		**94.345**	**-168**
Overført resultat		94.345	-168
		94.345	**-168**

Balance 31. marts

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		6.200.000	5.700
Materielle anlægsaktiver	3	**6.200.000**	**5.700**
Anlægsaktiver i alt		**6.200.000**	**5.700**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21.545	0
Andre tilgodehavender		614.692	566
Selskabsskat		6.985	12
Tilgodehavender		**643.222**	**578**
Likvide beholdninger		**1.136.946**	**1.701**
Omsætningsaktiver i alt		**1.780.168**	**2.279**
Aktiver i alt		**7.980.168**	**7.979**

Balance 31. marts

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.100	125
Overført resultat		2.439.050	2.344
Egenkapital		**2.564.150**	**2.469**
Hensættelse til udskudt skat		300.707	278
Hensatte forpligtelser i alt		**300.707**	**278**
Gæld til realkreditinstitutter		4.456.459	4.666
Langfristede gældsforpligtelser	4	**4.456.459**	**4.666**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	211.438	168
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.738	50
Anden gæld		100.505	148
Deposita & Forudbetalt leje		265.171	200
Kortfristede gældsforpligtelser		**658.852**	**566**
Gældsforpligtelser i alt		**5.115.311**	**5.232**
Passiver i alt		**7.980.168**	**7.979**
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. april	125.100	2.344.705	2.469.805
Årets resultat	0	94.345	94.345
Egenkapital 31. marts	**125.100**	**2.439.050**	**2.564.150**

Noter

		2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	5
	Årets udskudte skat	22.310	-51
		22.310	**-46**

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
	kr.
Kostpris 1. april	4.977.553
Tilgang i årets løb	350.604
Kostpris 31. marts	5.328.157
Værdireguleringer 1. april	722.447
Årets værdireguleringer	149.396
Værdireguleringer 31. marts	871.843
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	**6.200.000**

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af 1 ejendom med 14 lejemål, som er beliggende i Faaborg. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.
Ved opgørelsen af afkastet for ejendommen er der taget udgangspunkt i forventet lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommen. Ved beregning er anvendt forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger.
Ved beregning er anvendt et afkast på 6,50%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens belligenhed, mv.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,0	6,5	7,0
Dagsværdi	6.800.000	6.200.000	5.700.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-500.000

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april	Gæld 31. marts	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.834.536	4.667.897	211.438	3.626.730
	4.834.536	**4.667.897**	**211.438**	**3.626.730**

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerede marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den, til en hver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,50%, Vi henviser til note 3, hvor følsomheden i afkastet er beskrevet.

Udover ændringer i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger mv. ved et givet afkast, nogle vigtige faktorer der påvirker værdien af ejendommene.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.668, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør t.kr. 6.200.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning

Indtægter fra lejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen, når og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 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 nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.