

Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS

Niels Bohrs Allé 21, 5230 Odense M

CVR-nr. 19 58 13 30

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. oktober 2020

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 til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 10. september 2020

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 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 10. september 2020

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 2019 - 31. marts 2020
	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 Vestergade 29 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 mere retsvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastsat på basis af en beregnet kapitalværdi med gennemsnitligt afkastningskrav på 7,5%.

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, en investors rentekrav ændres eller ejendommens forhold i øvrigt ændres.

Der henvises til note 3 og 7.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 308.431, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.683.562.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

Resultatopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Bruttofortjeneste		446.728	459
Personaleomkostninger	1	0	-2
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		446.728	457
Resultat før finansielle poster		446.728	457
Finansielle indtægter		49.667	62
Finansielle omkostninger		-214.794	-288
Resultat før skat		281.601	231
Skat af årets resultat	2	26.830	-52
Årets resultat		308.431	179
Overført resultat		308.431	179
		308.431	179

Balance 31. marts

	Note	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	6.100.000	6.101
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-4	0	0
Materielle anlægsaktiver		6.100.000	6.101
Anlægsaktiver i alt		6.100.000	6.101
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	9
Andre tilgodehavender		431.212	533
Selskabsskat		56.414	212
Tilgodehavender		487.626	754
Værdipapirer		0	25
Værdipapirer		0	25
Likvide beholdninger		1.860.692	1.499
Omsætningsaktiver i alt		2.348.318	2.278
Aktiver i alt		8.448.318	8.379

Balance 31. marts

	Note	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.100	125
Overført resultat		2.558.462	2.250
Egenkapital		2.683.562	2.375
Hensættelse til udskudt skat		341.805	316
Hensatte forpligtelser i alt		341.805	316
Gæld til realkreditinstitutter		4.926.697	5.022
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.926.697	5.022
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	96.068	94
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.804	81
Anden gæld		108.554	250
Deposita & Forudbetalt leje		242.828	241
Kortfristede gældsforpligtelser		496.254	666
Gældsforpligtelser i alt		5.422.951	5.688
Passiver i alt		8.448.318	8.379
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. april	125.100	2.250.031	2.375.131
Årets resultat	0	308.431	308.431
Egenkapital 31. marts	125.100	2.558.462	2.683.562

Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	0	2
	0	2
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	25.586	41
Årets udskudte skat	25.584	11
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-78.000	0
	-26.830	52

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. april	4.977.553
Kostpris 31. marts	4.977.553
Værdireguleringer 1. april	1.122.447
Værdireguleringer 31. marts	1.122.447
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	6.100.000

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 7,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens belligenhed, mv.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,00	7,50	8,00
Dagsværdi	6.612.381	6.100.000	5.651.667
Ændring i dagsværdi	512.381	0	-448.333

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. april	17.187
Kostpris 31. marts	17.187
Af- og nedskrivninger 1. april	17.187
Af- og nedskrivninger 31. marts	17.187
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	0

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april kr.	Gæld 31. marts kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.115.854	5.022.765	96.068	4.141.000
	5.115.854	5.022.765	96.068	4.141.000

6 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. 7,5%, Vi henviser til note 5, 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.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5023, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2020 udgør t.kr. 6.100.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 29A ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 fratrasket 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

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.