

Ejendomsselskabet Ny Vestergade 10 Odense ApS

Ny Vestergade 10,1., 5000 Odense

CVR-nr. 71 07 22 15

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. oktober 2025.

Esther Margit Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 28. oktober 2025

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Ricki Nevad Søgaard

Statsautoriseret revisor
mne50605

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 2024 - 30. juni 2025

Direktion Esther Margit Hansen

Revisor Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

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

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

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 50-70 % |

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 salgsomkostninger 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2024/25</u> | <u>2023/24</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 88.942 | 65.349 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | -5.509 | -5.509 |
| Driftsresultat | 83.433 | 59.840 |
| Andre finansielle indtægter | 404 | 352 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -46.490 | -49.665 |
| Resultat før skat | 37.347 | 10.527 |
| 3 Skat af årets resultat | -8.365 | -2.468 |
| Årets resultat | 28.982 | 8.059 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 28.982 | 8.059 |
| Disponeret i alt | 28.982 | 8.059 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Grunde og bygninger | <u>1.132.314</u> | <u>1.137.823</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>1.132.314</u> | <u>1.137.823</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>1.132.314</u> | <u>1.137.823</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.105 | 1.105 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 1.118 | 1.118 |
| | Andre tilgodehavender | 5.452 | 73 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>12.235</u> | <u>20.515</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>19.910</u> | <u>22.811</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>210.940</u> | <u>206.648</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>230.850</u> | <u>229.459</u> |
| | Aktiver i alt | <u>1.363.164</u> | <u>1.367.282</u> |

Balance 30. juni

| <u>Note</u> | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------|---|-------------------------|-------------------------|
| | Passiver | | |
| | Egenkapital | | |
| | Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Overført resultat | <u>397.453</u> | <u>368.470</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>597.453</u> | <u>568.470</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>11.351</u> | <u>12.574</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>11.351</u> | <u>12.574</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 619.136 | 672.368 |
| | Selskabsskat | <u>4.438</u> | <u>0</u> |
| 5 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>623.574</u> | <u>672.368</u> |
| 5 | Kortfristet del af langfristet gæld | 51.630 | 49.050 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 8.800 | 1.500 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.975 | 23.656 |
| | Anden gæld | <u>44.381</u> | <u>39.664</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>130.786</u> | <u>113.870</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>754.360</u> | <u>786.238</u> |
| | Passiver i alt | <u>1.363.164</u> | <u>1.367.282</u> |
| 1 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| 2 | Medarbejderforhold | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

2024/25 2023/24

0 0

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat

9.438 2.882

Årets regulering af udskudt skat

-1.223 -576

Regulering af tidligere års skat

150 162

8.365 **2.468**

4. Grunde og bygninger

Kostpris 1. juli 2024

1.198.422 1.198.422

Kostpris 30. juni 2025

1.198.422 **1.198.422**

Af- og nedskrivninger 1. juli 2024

-60.599 -55.090

Årets afskrivninger

-5.509 -5.509

Af- og nedskrivninger 30. juni 2025

-66.108 **-60.599**

Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025

1.132.314 **1.137.823**

5. Gældsforpligtelser

| | Gæld i alt 30/6 2025 | Kortfristet del af lang- fristet gæld | Langfristet gæld 30/6 2025 | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 670.766 | 51.630 | 619.136 | 412.619 |
| Selskabsskat | <u>4.438</u> | <u>0</u> | <u>4.438</u> | <u>0</u> |
| | <u>675.204</u> | <u>51.630</u> | <u>623.574</u> | <u>412.619</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 671 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 1.132 t.kr.