



**Vestervoldgade 47/Adelgade 6,  
Nyborg ApS**

Albanigade 44  
5000 Odense C  
CVR-nr. 28159145

**Årsrapport 01.10.2023 - 30.09.2024**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.03.2025

---

**Hans Flemming Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023/24	6
Balance pr. 30.09.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS

Albanigade 44

5000 Odense C

CVR-nr.: 28159145

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

## Direktion

Hans Flemming Hansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 11.03.2025

**Direktion**

**Hans Flemming Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestervoldgade 47/Adelgade 6, Nyborg ApS for regnskabsåret 01.10.2023 - 30.09.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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 11.03.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom med henblik på udlejning samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet ejer en investeringsejendom. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastgraden er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Ejendommen er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 6,94% (30.09.2023: 6,69%).

Der henvises til note 2 for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>207.793</b>	<b>178.544</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(56.224)	(27.272)
<b>Driftsresultat</b>		<b>151.569</b>	<b>151.272</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.053	6.447
Andre finansielle indtægter		6	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(35.888)	(32.340)
Andre finansielle omkostninger		(65.741)	(57.945)
<b>Resultat før skat</b>		<b>56.999</b>	<b>67.434</b>
Skat af årets resultat	1	(25.332)	(21.021)
<b>Årets resultat</b>		<b>31.667</b>	<b>46.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		31.667	46.413
<b>Resultatdisponering</b>		<b>31.667</b>	<b>46.413</b>

# Balance pr. 30.09.2024

## Aktiver

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Investeringsejendomme		3.850.243	3.906.467
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>3.850.243</b>	<b>3.906.467</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.850.243</b>	<b>3.906.467</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		199.782	194.074
Udskudt skat		5.978	6.329
Andre tilgodehavender		6.912	4.050
Periodeafgrænsningsposter		3.678	4.087
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.350</b>	<b>208.540</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.806</b>	<b>619</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>224.156</b>	<b>209.159</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.074.399</b>	<b>4.115.626</b>

**Passiver**

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.648.711	1.617.044
<b>Egenkapital</b>		<b>1.773.711</b>	<b>1.742.044</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.165.046	1.262.103
Deposita		73.742	72.738
Skyldige sambeskatningsbidrag		26.905	21.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.265.693</b>	<b>1.356.342</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	80.172	73.107
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.150	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		916.923	920.383
Anden gæld		23.750	23.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.034.995</b>	<b>1.017.240</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.300.688</b>	<b>2.373.582</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.074.399</b>	<b>4.115.626</b>
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.617.044	1.742.044
Årets resultat	0	31.667	31.667
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.648.711</b>	<b>1.773.711</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
Aktuel skat	24.981	20.654
Ændring af udskudt skat	351	367
	<b>25.332</b>	<b>21.021</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.054.586
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.054.586</b>
Dagsværdireguleringer primo	(148.119)
Årets dagsværdireguleringer	(56.224)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(204.343)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.850.243</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 379 m<sup>2</sup> fordelt på 3 lejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Nyborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet udgør 6,94% pr. 30.09.2024 (6,69% pr. 30.09.2023).

Ejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 10.159 kr. /m<sup>2</sup>

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet løbende udvikler sig.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendomme.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 6,94%.

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
7,19%	3.591.408	3.850.253	(258.844)
6,94%	3.716.327	3.850.253	(133.926)
6,69%	3.850.253	3.850.253	0
6,44%	3.994.183	3.850.253	143.931
6,19%	4.149.297	3.850.253	299.044

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023/24 kr.	Restgæld efter 5 år 2023/24 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	80.172	73.107	1.165.046	819.285
Deposita	0	0	73.742	0
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	26.905	0
	<b>80.172</b>	<b>73.107</b>	<b>1.265.693</b>	<b>819.285</b>

### 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flemming Hansen Odense Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i investeringsejendomme. Gæld til realkredit-institutter udgør 1.245 t.kr. pr. 30.09.2024. Regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme udgør 3.850 t.kr. pr. 30.09.2024.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening har selskabet afgivet ejerpant i ejendommen med 33 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.