



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

VESTERGADE 28, VEJLE AF 2012 APS  
C/O MICHAEL MAACH HANSEN, MØLGÅRDSVEJ 25, 7120 VEJLE ØST

**ÅRSRAPPORT**

**1. APRIL 2023 - 31. MARTS 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. september 2024

---

Michael Holm Maach Hansen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. april 2023 - 31. marts 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS  
c/o Michael Maach Hansen, Mølgårdsvej 25  
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 34 89 18 85  
Stiftet: 12. december 2012  
Kommune: Vejle  
Regnskabsår: 1. april 2023 - 31. marts 2024

**Direktion** Michael Holm Maach Hansen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 for Vestergade 28, Vejle af 2012 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 24. september 2024

Direktion:

---

Michael Holm Maach Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for regnskabsåret 1. april 2023 - 31. marts 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Vejle, den 24. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. APRIL - 31. MARTS

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>158.140</b>	<b>67.847</b>
Andre finansielle indtægter.....		89.146	99.100
Andre finansielle omkostninger.....		-104.576	-106.988
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>142.710</b>	<b>59.959</b>
Skat af årets resultat.....	1	-31.460	-13.354
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>111.250</b>	<b>46.605</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		61.000	58.900
Overført resultat.....		50.250	-12.295
<b>I ALT</b> .....		<b>111.250</b>	<b>46.605</b>

## BALANCE 31. MARTS

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings-ejendomme.....		4.950.000	4.950.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.950.000</b>	<b>4.950.000</b>
Andre tilgodehavender.....		1.291.175	2.424.805
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	26.646
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.291.175</b>	<b>2.451.451</b>
Likvide beholdninger.....		0	37
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.291.175</b>	<b>2.451.488</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.241.175</b>	<b>7.401.488</b>

## BALANCE 31. MARTS

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		2.727.975	2.677.725
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		61.000	58.900
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.868.975</b>	<b>2.816.625</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		552.467	552.467
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>552.467</b>	<b>552.467</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.530.289	2.658.416
Deposita.....		34.050	10.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3</b>	<b>2.564.339</b>	<b>2.668.616</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		134.000	133.000
Gæld til pengeinstitutter.....		20.684	327.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.666	17.308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	629.169
Selskabsskat.....		1.460	0
Anden gæld.....		76.584	257.290
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>255.394</b>	<b>1.363.780</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.819.733</b>	<b>4.032.396</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.241.175</b>	<b>7.401.488</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	5		
Medarbejderforhold	6		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2023.....	80.000	2.677.725	58.900	2.816.625
Forslag til resultatdisponering.....		50.250	61.000	111.250
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-58.900	-58.900
<b>Egenkapital 31. marts 2024.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.727.975</b>	<b>61.000</b>	<b>2.868.975</b>

## NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.460	13.354	
	<b>31.460</b>	<b>13.354</b>	

### Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. april 2023.....	2.438.785	
<b>Kostpris 31. marts 2024.....</b>	<b>2.438.785</b>	
Opskrivninger 1. april 2023.....	2.511.215	
<b>Opskrivninger 31. marts 2024.....</b>	<b>2.511.215</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024.....</b>	<b>4.950.000</b>	

Selskabets investeringsejendom består af lejligheder og erhvervslokaler. Ejendommen er anskaffet i 2013. Der er løbende sket renovering heraf.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav.

Selskabets driftsafkast for erhvervsandelen udgør 150 tkr. og lejligheder 135 tkr. Driftsafkastet er ved normaleje opgjort til samlet 285 tkr. Afkastkravet er 6,5 % for erhvervsandelen og 5% for lejlighederne, hvilket svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vejle området.

### Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/3 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/3 2023 gæld i alt	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.664.289	134.000	2.121.000	2.791.416	
Deposita.....	34.050	0	34.050	10.200	
	<b>2.698.339</b>	<b>134.000</b>	<b>2.155.050</b>	<b>2.801.616</b>	

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.664 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør 4.950 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpanterbreve på i alt 925 tkr., der giver pant i ejendomme og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpanterbrevene på i alt 925 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## NOTER

## Note

**Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling**

5

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan værdien tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved målingen til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det sandsynlige forløb baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

	2023/24	2022/23
--	---------	---------

**Medarbejderforhold**

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Vestergade 28, Vejle af 2012 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.