



Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

Hvidtjørnvej 37, 5200 Odense V

CVR-nr. 33 75 91 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2026.

Michael Podiss Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. april 2026

Direktion

Jens Christian Roelsen

Anne Margrethe Birgitte Roelsen Michael Podiss Petersen

Else Silvija Podiss Petersen

Lone Juul Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 24. april 2026

Revision & Råd

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 46 12 58 94

Kenneth Jørgensen

Statsautoriseret revisor
mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Vestergade 45 ApS
Hvidtjørnvej 37
5200 Odense V

CVR-nr.: 33 75 91 69
Stiftet: 7. juni 2011
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
15. regnskabsår

Direktion

Jens Christian Roelsen
Anne Margrethe Birgitte Roelsen
Michael Podiss Petersen
Else Silvija Podiss Petersen
Lone Juul Larsen

Revisor

Revision & Råd
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Klosterbakken 12, 1. tv.
5000 Odense C

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vestergade 45 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste	1.926.984	1.821.684
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.418	17.535
Resultat før finansielle poster	1.933.402	1.839.219
Andre finansielle indtægter	2.531	9.228
Øvrige finansielle omkostninger	-281.584	-125.918
Resultat før skat	1.654.349	1.722.529
3 Skat af årets resultat	-364.046	-378.234
Årets resultat	1.290.303	1.344.295
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Overføres til overført resultat	390.303	444.295
Disponeret i alt	1.290.303	1.344.295

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 kr.
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>40.977.116</u>	<u>40.970.698</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.977.116</u>	<u>40.970.698</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>40.977.116</u>	<u>40.970.698</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.227	0
Tilgodehavende selskabsskat	15.054	38.866
Andre tilgodehavender	14.132	3.799
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>38</u>
Tilgodehavender i alt	<u>34.413</u>	<u>42.703</u>
Likvide beholdninger	<u>628.138</u>	<u>507.021</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>662.551</u>	<u>549.724</u>
Aktiver i alt	<u>41.639.667</u>	<u>41.520.422</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2025 kr.	2024 kr.
Egenkapital		
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	22.642.024	22.251.721
Foreslået udbytte for regnskabsåret	900.000	900.000
Egenkapital i alt	24.542.024	24.151.721
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5.927.200	5.850.100
Hensatte forpligtelser i alt	5.927.200	5.850.100
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.442.697	10.777.665
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.442.697	10.777.665
5 Kortfristet del af langfristet gæld	401.739	402.248
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.300	11.886
Anden gæld	311.707	326.802
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	727.746	740.936
Gældsforpligtelser i alt	11.170.443	11.518.601
Passiver i alt	41.639.667	41.520.422

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	1.000.000	22.251.721	900.000	24.151.721
Udloddet udbytte	0	0	-900.000	-900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	390.303	900.000	1.290.303
	1.000.000	22.642.024	900.000	24.542.024

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og udlejning.

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat
Årets regulering af udskudt skat

286.946	299.134
<u>77.100</u>	<u>79.100</u>
<u>364.046</u>	<u>378.234</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo
Tilgang i årets løb

19.138.188	18.881.702
<u>0</u>	<u>256.486</u>

Kostpris ultimo

<u>19.138.188</u>	<u>19.138.188</u>
--------------------------	--------------------------

Regulering til dagsværdi primo
Årets regulering til dagsværdi

21.832.510	21.814.975
<u>6.418</u>	<u>17.535</u>

Regulering til dagsværdi ultimo

<u>21.838.928</u>	<u>21.832.510</u>
--------------------------	--------------------------

Regnskabsmæssig værdi ultimo

<u>40.977.116</u>	<u>40.970.698</u>
--------------------------	--------------------------

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Odense C. Investeringsejendommen er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen består af 1.545 m², der er fordelt op 6 boliglejemål og 4 erhvervslejemål.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 - Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, blandet - retail, kontor og bolig (gennemsnitlig)	5,40%	5,30%
Tomgangsprocent, blandet - retail, kontor og bolig (gennemsnitlig)	0,00%	0,00%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	28.556	28.551

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,90%	40.977.116	45.158.454	-4.181.338
5,40%	40.977.116	40.977.116	0
5,90%	40.977.116	37.504.479	3.472.637

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet	Restgæld
	31/12 2025	fristet gæld	31/12 2025	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.844.436</u>	<u>401.739</u>	<u>10.442.697</u>	<u>8.707.763</u>
	10.844.436	401.739	10.442.697	8.707.763

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.861 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 40.977 t.kr.