

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Sandhøjen 3, 4000 Roskilde
CVR-nr. 28 96 55 91

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.07.25

Hans Otto Koch
Dirigent

| | |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 - 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 - 16 |

Selskabet

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS
Sandhøjen 3
4000 Roskilde

Hjemsted: Roskilde
CVR-nr.: 28 96 55 91
Stiftet: 9. august 2005
Regnskabsår: 01.01 - 31.12
19. regnskabsår

Direktion

Jan Michael Hørgreen Lind
Henrik Lund Hansen
Hans Otto Koch

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

JHH Holding af 9. august 2005 ApS, Roskilde

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 10. juli 2025

Direktionen

Jan Michael Hørgreen Lind

Henrik Lund Hansen

Hans Otto Koch

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 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 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 10. juli 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44141

Resultatopgørelse

| Note | 2024 DKK | 2023 DKK |
|--|-----------------|------------------|
| Bruttoresultat | -622.672 | 173.150 |
| Resultat før dagsværdireguleringer | -622.672 | 173.150 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 37.989 | 1.300.550 |
| Resultat af primær drift | -584.683 | 1.473.700 |
| Finansielle indtægter | 1.097 | 3.206 |
| Finansielle omkostninger | -2.070 | -524.722 |
| Finansielle poster i alt | -973 | -521.516 |
| Resultat før skat | -585.656 | 952.184 |
| Skat af årets resultat | 122.818 | -42.820 |
| Årets resultat | -462.838 | 909.364 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -462.838 | 909.364 |
| I alt | -462.838 | 909.364 |

| AKTIVER | | 31.12.24 | 31.12.23 |
|----------------|--|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 3.800.000 | 5.500.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 3.800.000 | 5.500.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 3.800.000 | 5.500.000 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 4.578 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 76.142 | 68.479 |
| | Udskudt skatteaktiv | 79.998 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 503.128 | 3.929.520 |
| | Tilgodehavender i alt | 659.268 | 4.002.577 |
| 4 | Likvide beholdninger | 1.937.703 | 234.080 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 2.596.971 | 4.236.657 |
| | Aktiver i alt | 6.396.971 | 9.736.657 |

| | 31.12.24 DKK | 31.12.23 DKK |
|--|------------------|------------------|
| PASSIVER | | |
| Note | | |
| Selskabskapital | 375.000 | 375.000 |
| Overført resultat | 53.294 | 516.132 |
| Egenkapital i alt | 428.294 | 891.132 |
| Hensættelser til udskudt skat | 0 | 42.820 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 42.820 |
| 5 Gæld til kreditinstitutter | 0 | 4.512.000 |
| 5 Deposita | 6.000 | 6.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 6.000 | 4.518.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 50.810 | 94.513 |
| Anden gæld | 5.911.867 | 4.190.192 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 5.962.677 | 4.284.705 |
| Gældsforpligtelser i alt | 5.968.677 | 8.802.705 |
| Passiver i alt | 6.396.971 | 9.736.657 |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 | | | |
| Saldo pr. 01.01.23 | 375.000 | -393.232 | -18.232 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 909.364 | 909.364 |
| Saldo pr. 31.12.23 | 375.000 | 516.132 | 891.132 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 375.000 | 516.132 | 891.132 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | -462.838 | -462.838 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 375.000 | 53.294 | 428.294 |

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom samt salg af ejendomme.

2. Oplysninger om fortsat drift

Den nødvendige likviditet til gennemførelse af den løbende drift, indtil ejendommen bliver solgt, tilvejebringes som hidtil ved lån fra ejerkredsen.

3. Usædvanlige forhold

I forbindelse med salg af lejligheder, har køber overtaget gælden til kredit instituttet, Simpel Kredit A/S, på t.DKK 4.512. Overdragelsen af lejlighederne og gælden til kreditinstituttet er ikke blevet tinglyst på tidspunktet for godkendelse af regnskabet.

4. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på DKK 1.819, som er deponeret af køber af en ejendom. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

5. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.24 | Gæld i alt 31.12.23 |
|----------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 0 | 0 | 0 | 4.512.000 |
| Deposita | 0 | 6.000 | 6.000 | 6.000 |
| I alt | 0 | 6.000 | 6.000 | 4.518.000 |

I forbindelse med salg af lejligheder, har køber overtaget gælden til kredit instituttet, Sempel Kredit A/S, på t.DKK 4.512. Overdragelsen af lejlighederne og gælden til kreditinstituttet er ikke blevet tinglyst på tidspunktet for godkendelse af regnskabet.

6. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | I alt |
|---|----------------------------|-----------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 3.800.000 | 3.800.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -34.670 | -34.670 |

Ejendommen måles til dagsværdi. Selskabets ledelse vurderer at dagsværdien svarer til foretaget mæglervurdering. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

7. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet JHH Holding af 9. august 2005 ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.512, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.800. Der henvises til note 3, hvor forholdet omkring overdragelse af gæld til kreditinstitut er beskrevet. Gælden der stilles sikkerhed for, indgår således i den nævnte beskrivelse

Til sikkerhed for ejerforeningen er der tinglyst fordring på t.DKK 10.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indreg-

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.