



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGEN

C/O EJENDOMSFORENINGEN FYN, TARUPVEJ 80, 5210 ODENSE NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2023

Iben Lindhardt Olsson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Ringen c/o Ejendomsforeningen Fyn Tarupvej 80 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 35 08 13 13 Stiftet: 15. marts 1983 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eva Irene Holm Wennerwald
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsanpartsselskabet Ringen.

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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. maj 2023

Direktion:

Eva Irene Holm Wennerwald

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Ringen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 19. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -835 tkr.

Selskabet har i 2022 haft ejendomsforbedringer for 20 tkr.

Selskabet har foretaget nedskrivning af investeringsejendomme på 6.120 tkr.

Med udgangspunkt i selskabets aktuelle huslejeindtægter og ejendomsudgifter er ejendomskomplekset Munkeishave opgjort til en markedsværdi på 92.700 tkr., baseret på ejendommens årlige afkast på grundlag af en afkastsats på henholdsvis 5,0% for bolig og 6,5% for retail.

Kursgevinst/kursregulering af værdipapirer er indtægtsført med 1.587 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.954.574	5.757.284
Personaleomkostninger.....	1	-802.484	-789.616
Af- og nedskrivninger.....		-13.233	-13.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-6.119.996	3.323.915
DRIFTSRESULTAT		-1.981.139	8.278.350
Andre finansielle indtægter.....		1.694.973	2.618.069
Andre finansielle omkostninger.....	2	-787.025	-812.862
RESULTAT FØR SKAT		-1.073.191	10.083.557
Skat af årets resultat.....	3	238.205	-2.218.383
ÅRETS RESULTAT		-834.986	7.865.174
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	1.000.000
Overført resultat.....		-834.986	6.865.174
I ALT		-834.986	7.865.174

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		15.453	28.686
Investerings-ejendomme.....		96.700.000	102.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	96.715.453	102.828.686
ANLÆGSAKTIVER.....		96.715.453	102.828.686
Andre tilgodehavender.....		2.952.810	2.253.230
Tilgodehavender.....		2.952.810	2.253.230
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	8.925.850	7.112.224
Værdipapirer.....		8.925.850	7.112.224
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.878.660	9.365.454
AKTIVER.....		108.594.113	112.194.140
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		40.375.412	41.210.398
Forslag til udbytte.....		0	1.000.000
EGENKAPITAL.....		41.375.412	43.210.398
Hensættelse til udskudt skat.....		15.880.427	17.067.745
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		15.880.427	17.067.745
Gæld til realkreditinstitutter.....		41.435.072	42.828.692
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	41.435.072	42.828.692
Prioritetsgæld.....		1.393.619	1.378.130
Gæld til pengeinstitutter.....		690.348	218.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	50.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.331.351	1.479.476
Selskabsskat.....		927.520	1.455.440
Anden gæld.....		4.284.567	4.377.372
Periodeafgrænsningsposter.....		225.797	128.557
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.903.202	9.087.305
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.338.274	51.915.997
PASSIVER.....		108.594.113	112.194.140
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.000.000	41.210.398	1.000.000	43.210.398
Forslag til resultatdisponering.....		-834.986		-834.986
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2022.....	1.000.000	40.375.412	0	41.375.412

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	777.269	766.065	
Pensioner.....	6.248	6.437	
Andre omkostninger til social sikring.....	18.967	17.114	
	802.484	789.616	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	37.435	37.357	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	749.590	775.505	
	787.025	812.862	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	949.113	1.474.536	
Regulering af udskudt skat.....	-1.187.318	743.847	
	-238.205	2.218.383	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	232.530	33.561.780	
Tilgang.....	0	19.996	
Kostpris 31. december 2022.....	232.530	33.581.776	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	203.844	0	
Årets afskrivninger	13.233	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	217.077	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	69.238.220	
Årets værdireguleringer.....	0	-6.119.996	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	0	63.118.224	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	15.453	96.700.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udlejningsejendomme	Byggegrunde
Dagsværdi 31. december 2022.....	92.700.000	4.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-6.119.996	0

Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.

Udlejningsejendomme, 92,7 mio.

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 4,6 mio. kr. og et forrentningskrav på henholdsvis 5,00% for bolig og 6,50% for retail. Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,00% for bolig og 6,50% på retail svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme samt retail ejendomme i Odense M.

Byggegrund, 4 mio.

Investeringsgrundens værdi er opgjort på baggrund af m² for sammenlignelige grunde i området. Ledelsens værdiansættelse svarer til niveauet for grunde i Odense M, hvor på grunden er placeret.

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	8.925.850
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.556.316

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	42.828.691	1.393.619	35.702.193	44.206.822
	42.828.691	1.393.619	35.702.193	44.206.822

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7**

Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse udgør 1.173 tkr. (2021 1.021 tkr.)

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Munkerishave A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 42.828.691 kr. er der afgivet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 92.700.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for 2022 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**Nettoomsætning**

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 ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Ubebyggede grunde måles til dagsværdi svarende til grundens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ubebyggede grunde.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. I andre tilgodehavender er indeholdt selskabets konto vedrørende § 120 i Grundejernes Investeringsfond.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne acantobetalingen fratrukket afholdte udgifter vedrørende varmeregnskab til i det efterfølgende år.