

Ejendomsanpartsselskabet Ringen

c/o Ejendomsforeningen Fyn, Tarupvej 80, 5210 Odense NV
CVR-nr. 35 08 13 13

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 27. juni 2025

Iben Lindhardt Olsson

Indholdsfortegnelse

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 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-14

Anvendt regnskabspraksis 15-17

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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 27. juni 2025

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.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		5.011.492	5.035.237
Personaleomkostninger	1	-540.293	-543.389
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.220	-13.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		549.407	-5.020.742
Driftsresultat		5.018.386	-542.127
Andre finansielle indtægter	2	1.005.448	4.412.655
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.903.784	-889.726
Resultat før skat		4.120.050	2.980.802
Skat af årets resultat	4	-407.088	-1.166.385
Årets resultat		3.712.962	1.814.417
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.712.962	1.814.417
I alt		3.712.962	1.814.417

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.220
Investeringsjendomme		96.300.000	95.200.000
Materielle anlægsaktiver	5	96.300.000	95.202.220
Anlægsaktiver		96.300.000	95.202.220
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		1.366.742	0
Andre tilgodehavender		1.176.794	2.982.621
Periodeafgrænsningsposter		149.375	0
Tilgodehavender		2.692.911	2.982.621
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	12.429.640	12.902.521
Værdipapirer og kapitalandele		12.429.640	12.902.521
Omsætningsaktiver		15.122.551	15.885.142
<hr/>			
Aktiver		111.422.551	111.087.362
<hr/>			

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		45.902.791	42.189.829
Egenkapital		46.902.791	43.189.829
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		15.748.568	15.946.148
Hensatte forpligtelser		15.748.568	15.946.148
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		42.109.004	43.532.888
Deposita		1.965.851	1.858.221
Langfristede gældsforpligtelser	7	44.074.855	45.391.109
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		1.425.121	1.409.282
Gæld til pengeinstitutter		145.821	384.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser		369.469	286.478
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.201.197
Selskabsskat		524.900	1.543.084
Anden gæld		2.231.025	1.566.153
Periodeafgrænsningsposter		1	169.815
Kortfristede gældsforpligtelser		4.696.337	6.560.276
Gældsforpligtelser		48.771.192	51.951.385
<hr/>			
Passiver		111.422.551	111.087.362
<hr/>			
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	42.189.829	43.189.829
Forslag til resultatdisponering		3.712.962	3.712.962
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	45.902.791	46.902.791

Noter

2024
kr. 2023
kr.

1 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	513.624	513.728
Andre omkostninger til social sikring	26.669	29.661
	540.293	543.389

2 | Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	55.647	0
Finansielle indtægter i øvrigt	949.801	4.412.655
	1.005.448	4.412.655

3 | Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	87.316
Finansielle omkostninger i øvrigt	1.903.784	802.410
	1.903.784	889.726

4 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	604.668	1.585.654
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	12.760
Regulering af udskudt skat	-197.580	-432.029
	407.088	1.166.385

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	232.530	37.102.518
Tilgang	0	550.593
Kostpris 31. december 2024	232.530	37.653.111
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	230.310	0
Årets afskrivninger	2.220	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	232.530	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0	58.097.482
Årets værdireguleringer	0	549.407
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	0	58.646.889
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0	96.300.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Udlejnings- ejendomme	Byggegrunde
Dagsværdi 31. december 2024	92.300.000	4.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	549.407	0

Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.

Udlejningsejendomme, 92,3 mio. kr. (Odense M)

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 4,5 mio. kr. og et forrentningskrav på henholdsvis 4,80% for bolig og 7,00% for retail. Driftsafkastet er fastlagt på baggrund af dels de realiserede driftsafkast i 2024 og det vurderede normaliserede driftsafkast.

Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed og stand m.v. Afkastkravet på 4,80% for bolig og 7,00% på retail svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme samt retail ejendomme i Odense M i tilsvarende stand.

Byggegrund, 4 mio. kr. (Odense M)

Byggegrunden er beliggende i Odense M og udgør 682 m². Dagsværdien er opgjort på baggrund af en skønnet m² pris. Der er anvendt en m² pris på 6 tkr. og dette er fastlagt på baggrund af sammenlignelige byggegrunde i området som er til salg fratrukket et forventet prisnedslag.

6 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Børsnoterede aktier
Dagsværdi 31. december 2024	12.429.640
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-472.880

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	43.534.125	1.425.121	36.281.200	44.942.170
Deposita	1.965.851	0	0	1.858.221
	45.499.976	1.425.121	36.281.200	46.800.391

Noter

8 | Eventualposter mv.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 43.568.789 kr. er der afgivet pant i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 92.300.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for 2024 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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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 anskaffessummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

Værdipapirer og kapitalandele

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.

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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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