

**Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29,
5000 Odense ApS
Blichersvej 85
5230 Odense M**

CVR-nummer 38432737

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2022

John Erland Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29,
5000 Odense ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS
Blichersvej 85
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 38432737
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

John Erland Østergaard

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Ejendoms-
selskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-
tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle
stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31.
december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-
handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

5230 Odense M, 13. juni 2022

Direktionen:

John Erland Østergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets 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 selskabets 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, selskabets ledelse 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 M, 13. juni 2022

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard

Partner, registreret revisor

mne32728

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme med beliggenhed centralt i Odense.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	575.572	523
1	Personaleomkostninger	-49.925	-83
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-220.191	-157
	Resultat før finansielle poster	305.456	284
	Finansielle omkostninger	-251.152	-152
	Resultat før skat	54.303	132
2	Skat af årets resultat	-12.154	-30
	Årets resultat	42.149	102
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	42.149	102
	Resultatdisponering i alt	42.149	102

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	20.714.769	18.372
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.333	0
	Materielle anlægsaktiver	20.738.102	18.372
	Anlægsaktiver i alt	20.738.102	18.372
	Tilgodehavende skat	4.000	6
	Andre tilgodehavender	224.160	325
	Tilgodehavender	228.160	331
	Likvide beholdninger	227.091	483
	Omsætningsaktiver i alt	455.250	814
	Aktiver i alt	21.193.353	19.186

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	53.684	51
	Overført resultat	258.339	216
	Egenkapital i alt	312.023	267
	Hensættelser til udskudt skat	52.241	40
	Hensatte forpligtelser	52.241	40
	Gæld til realkreditinstitutter	14.747.601	13.530
	Andre pengekreditorer	4.650.000	4.350
5	Langfristede gældsforpligtelser	19.397.601	17.880
6	Kreditinstitutter	535.199	286
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	43.203	20
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	613.156	559
	Anden gæld	239.930	135
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.431.488	999
	Gældsforpligtelser i alt	20.829.089	18.879
	Passiver i alt	21.193.353	19.186
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	54	216	270
Årets resultat	0	42	42
Egenkapital ultimo	54	258	312

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger	299.605	170
Aktiverede lønomkostninger	-354.803	-118
Skyldig løn	35.000	0
Pensioner	16.972	0
Andre omkostninger til social sikring	12.780	6
Øvrige personaleomkostninger	40.370	25
Personaleomkostninger i alt	49.925	83
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget.		
2		
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	12.154	30
Skat af årets resultat i alt	12.154	30
3		
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	18.708.454	15.874
Tilgang i årets løb	2.556.012	2.835
Kostpris 31. december	21.264.466	18.708
Af- og nedskrivninger 1. januar	-336.173	-179
Årets af- og nedskrivninger	-213.524	-157
Afskrivninger 31. december	-549.697	-336
Grunde og bygninger i alt	20.714.769	18.372
4		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	30.000	0
Kostpris 31. december	30.000	0
Årets af- og nedskrivninger	-6.667	0
Afskrivninger 31. december	-6.667	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	23.333	0

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.462.418 10.185
6	Kreditinstitutter	
	Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	278.500 283
	Andre pengekreditorer (andre private)	256.699 3
	Kreditinstitutter i alt	535.199 286
7	Eventualforpligtelser	
	Ingen.	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.265, er der givet pant i ejendommen Pjentedamsgade 29, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 8.736.	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.868, er der givet pant i ejendommen Overgade 37, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 11.978.	
	Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 8.736.	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

Anvendt regnskabspraksis

med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1 - 3 år	0-20 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Erland Østergaard

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-769381077121

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-06-13 11:09:19 UTC

NEM ID 

Jan Hedegaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:82218912-RID:23348991

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-13 11:10:02 UTC

NEM ID 

John Erland Østergaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-769381077121

IP: 188.183.xxx.xxx

2022-06-13 11:11:18 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PCCYA-GP3EM-57AHN-6B8HE-BEGHC-N284V

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>