

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

CVR-nummer 38432737

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. juni 2023

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

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 38432737
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

5230 Odense M, 9. juni 2023

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 2022 - 31. december 2022 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, 9. juni 2023

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.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	772.243	576
1	Personaleomkostninger	-32.051	-50
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-228.097	-220
	Resultat før finansielle poster	512.095	305
	Finansielle omkostninger	-443.897	-251
	Resultat før skat	68.198	54
2	Skat af årets resultat	-17.315	-12
	Årets resultat	50.883	42
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	50.883	42
	Resultatdisponering i alt	50.883	42

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	22.345.321	20.715
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.333	23
	Materielle anlægsaktiver	22.358.654	20.738
	Anlægsaktiver i alt	22.358.654	20.738
	Tilgodehavende skat	2.000	-2
	Andre tilgodehavender	241.110	224
	Tilgodehavender	243.110	222
	Likvide beholdninger	57.151	227
	Omsætningsaktiver i alt	300.261	449
	Aktiver i alt	22.658.915	21.187

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	53.684	54
	Overført resultat	309.222	258
	Egenkapital i alt	362.906	312
	Hensættelser til udskudt skat	69.556	52
	Hensatte forpligtelser	69.556	52
	Gæld til realkreditinstitutter	8.742.996	14.748
	Andre pengekreditorer	4.650.000	4.650
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.532	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	13.419.529	19.398
	Kreditinstitutter	7.630.721	535
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.300	43
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	828.154	613
	Selskabsskat	0	-6
	Anden gæld	343.750	240
	Kortfristede gældsforpligtelser	8.806.924	1.425
	Gældsforpligtelser i alt	22.226.453	20.823
	Passiver i alt	22.658.915	21.187
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	54	258	312
Årets resultat	0	51	51
Egenkapital ultimo	54	309	363

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	461.474	300
Personaleomkostninger overført til kostprisen på anlægsaktiver	-502.098	-355
Pensioner	36.046	17
Andre omkostninger til social sikring	10.696	13
Øvrige personaleomkostninger	60.932	40
Personaleomkostninger i alt	32.051	50
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget.		
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	17.315	12
Skat af årets resultat i alt	17.315	12
3 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	21.264.466	18.827
Tilgang i årets løb	1.848.648	2.438
Kostpris 31. december	23.113.115	21.264
Af- og nedskrivninger 1. januar	-549.697	-336
Årets af- og nedskrivninger	-218.097	-214
Afskrivninger 31. december	-767.794	-550
Grunde og bygninger i alt	22.345.321	20.715
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	30.000	0
Tilgang i årets løb	0	30
Kostpris 31. december	30.000	30
Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.667	0
Årets af- og nedskrivninger	-10.000	-7
Afskrivninger 31. december	-16.667	-7
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	13.333	23

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.660.911 9.462
6	Eventualforpligtelser	
	Ingen.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 2.265, er der givet pant i ejendommen Pjentedamsgade 29, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 8.682.	
	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 2022 udgør TDKK 13.719.	
	Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 8.682.	

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra erhvervslejemål og boliglejemål, indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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.

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

John Erland Østergaard

Direktør

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-15 11:26:08 UTC



Jan Hedegaard

Registreret revisor

Serienummer: 431a0ffa-f43a-48fd-a668-c66a0ca17129

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-15 11:56:01 UTC



John Erland Østergaard

Dirigent

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-15 12:03:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: GHPBD-Y7GOQ-3J8UE-HZDGG-X5BZ6-D1440

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 tidsstempet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>