

# EJENDOMSSELSKABET

# VINDEGADE 52, ODENSE A/S

c/o Odense Bolig  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

1. april 2025

Christian Pagaard Junker  
dirigent

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Indhold

Ledespåtegning

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger  
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse  
Balance  
Egenkapitalopgørelse  
Noter

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. april 2025

Direktion:

---

Niels Jørgen Andersen  
direktør

Bestyrelse:

---

Christian Pagaard Junker  
formand

---

Birgitte Müller Bonnesen

---

Jimmy Nyland Andersen

---

Niels Jørgen Andersen



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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.

Fredericia, den 1. april 2025

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen  
statsaut. revisor  
mne33220

**EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
c/o Odense Bolig  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.:	31 41 67 79
Stiftet:	28. april 2008
Hjemstedskommune:	Odense
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Christian Pagaard Junker, formand  
Birgitte Müller Bonnesen  
Jimmy Nyland Andersen  
Niels Jørgen Andersen

### Direktion

Niels Jørgen Andersen, direktør

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 27  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 25 57 81 98

**EJENDOMSSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel og udføre administration af ejendomme og formuer mv. samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed (herunder f.eks. investering i værdipapirer, swap, termins-/optionsforretninger mv.). Køb af ejendomme kan alene ske som anlægsinvestering.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2024 er 4,75% (2023 4,75%). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til tabel opstillet i note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommen vurderes i forhold til markedet.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på 1.996.550 kr., sammenlignet med 2.191.174 kr. i 2023. Virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 33.562.008 kr., sammenlignet med 32.765.458 kr. pr. 31. december 2023.

Regnskabsåret er forløbet som forventet, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2024.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>		3.113.843	3.375.135
Personaleomkostninger	2	-363.412	-372.590
<b>Resultat før finansielle poster</b>		2.750.431	3.002.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.663	0
Andre finansielle indtægter	3	57.063	70.762
Øvrige finansielle omkostninger		-388.838	-396.571
<b>Resultat før skat</b>		2.427.319	2.676.736
Skat af årets resultat	4	-430.769	-485.562
<b>Årets resultat</b>		<u>1.996.550</u>	<u>2.191.174</u>

### Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	1.200.000
Overført resultat		1.196.550	991.174
		<u>1.996.550</u>	<u>2.191.174</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendomme		71.999.335	71.665.707
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>71.999.335</u>	<u>71.665.707</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		1.311	4.390
Periodeafgrænsningsposter		5.852	1.006
		<u>7.163</u>	<u>5.396</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.420.197</u>	<u>2.194.850</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.427.360</u>	<u>2.200.246</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>73.426.695</u>	<u>73.865.953</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		22.762.008	21.565.458
Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	1.200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>33.562.008</b>	<b>32.765.458</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		1.777.900	1.879.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.777.900</b>	<b>1.879.400</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	34.892.150	36.057.461
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.163.436	1.221.753
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.263	41.772
Sambeskatningsbidrag		182.269	38.827
Anden gæld, herunder skyldige skatter		1.816.669	1.861.282
		3.194.637	3.163.634
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>38.086.787</b>	<b>39.221.095</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>73.426.695</b>	<b>73.865.953</b>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	10.000.000	21.565.458	1.200.000	32.765.458
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Overført via resultatdisponering	0	1.196.550	800.000	1.996.550
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>10.000.000</b>	<b>22.762.008</b>	<b>800.000</b>	<b>33.562.008</b>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje vedrørende regnskabsåret.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendom samt administrationsomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge, pensioner og andre omkostninger til social sikring.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til norminel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Der anvendes en skatteprocent på 22% ved beregning af udskudt skat.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 2 Personaleomkostninger

kr.	2024	2023
Gager og lønninger	336.887	345.485
Pensioner	21.561	22.109
Andre omkostninger til social sikring	4.964	4.996
	<u>363.412</u>	<u>372.590</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

#### 3 Finansielle indtægter

kr.	2024	2023
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8.035
Øvrige renteindtægter	57.063	62.727
	<u>57.063</u>	<u>70.762</u>

#### 4 Skat af årets resultat

kr.	2024	2023
Årets aktuelle skat	532.269	588.962
Årets regulering af udskudt skat	-101.500	-103.400
	<u>430.769</u>	<u>485.562</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	58.379.276
Tilgang	324.965
Kostpris 31. december 2024	<u>58.704.241</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	13.286.431
Opskrivninger	8.663
Opskrivninger 31. december 2024	<u>13.295.094</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><b>71.999.335</b></u>

Væsentlige parametre for fastsættelse af dagsværdi er afkastprocent samt vedligeholdelse pr. m<sup>2</sup>. Afkastprocent i 2024 er 4,75% (2023: 4,75%). Vedligeholdelse pr. m<sup>2</sup> udgør 43 kr./m<sup>2</sup> (2023: 32 kr./m<sup>2</sup>). Ved en reduktion af afkastprocenten med -0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 80.510 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 40.023 tkr. Ved en forøgelse af afkastprocenten med +0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 65.110 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 28.012 tkr.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Gæld til realkreditinstitutter:		
0-1 år	1.163.436	1.221.753
1-5 år	4.974.220	4.848.234
>5 år	29.917.930	31.209.227
	<u>36.055.586</u>	<u>37.279.214</u>

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med BMB Holding ApS som administrationsselskab. Virksomheden hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede virksomheder og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede virksomheder.

#### 8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.999 tkr.