

EJENDOMSSELSKABET

VINDEGADE 52, ODENSE A/S

c/o Odense Bolig
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 31 41 67 79

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

1. april 2026

Christian Pagaard Junker
dirigent

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
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 2025
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 2025.

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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2026

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
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 2025 - 31. december 2025

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, 2
7000 Fredericia
CVR-nr. 25 57 81 98

EJENDOMSSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
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 2025 er 4,75% (2024 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 2025 udviser et resultat på 2.019.019 kr., sammenlignet med 1.996.550 kr. i 2024. Virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 34.781.027 kr., sammenlignet med 33.562.008 kr. pr. 31. december 2024.

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

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2025.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		3.277.048	3.113.843
Personaleomkostninger	2	-381.252	-363.412
Resultat før finansielle poster		2.895.796	2.750.431
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		117.849	8.663
Finansielle indtægter	3	15.199	57.063
Finansielle omkostninger	4	-572.947	-388.838
Resultat før skat		2.455.897	2.427.319
Skat af årets resultat	5	-439.078	-430.769
Årets resultat		<u>2.016.819</u>	<u>1.996.550</u>

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	800.000
Overført resultat		1.216.819	1.196.550
		<u>2.016.819</u>	<u>1.996.550</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2025	31/12 2024
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsejendomme		73.669.887	71.999.335
Anlægsaktiver i alt		<u>73.669.887</u>	<u>71.999.335</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.280	0
Andre tilgodehavender		12.318	1.311
Periodeafgrænsningsposter		8.350	5.852
		<u>28.948</u>	<u>7.163</u>
Likvide beholdninger		6.587.469	1.420.197
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.616.417</u>	<u>1.427.360</u>
AKTIVER I ALT		<u>80.286.304</u>	<u>73.426.695</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2025	31/12 2024
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		23.978.827	22.762.008
Forslag til udbytte for regnskabsåret		800.000	800.000
Egenkapital i alt		34.778.827	33.562.008
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.702.600	1.777.900
Hensatte forpligtelser i alt		1.702.600	1.777.900
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	41.032.715	34.892.150
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	7	262.589	1.163.436
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.766	32.263
Sambeskatningsbidrag		699.768	182.269
Anden gæld, herunder skyldige skatter		1.753.039	1.816.669
		2.772.162	3.194.637
Gældsforpligtelser i alt		43.804.877	38.086.787
PASSIVER I ALT		80.286.304	73.426.695

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
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 2025	10.000.000	22.762.008	800.000	33.562.008
Betalt ordinært udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Overført via resultatdisponering	0	1.216.819	800.000	2.016.819
Egenkapital 31. december 2025	10.000.000	23.978.827	800.000	34.778.827

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2025
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S for 2025 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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.

2 Personaleomkostninger

kr.	2025	2024
Gager og lønninger	353.353	336.887
Pensioner	22.616	21.561
Andre omkostninger til social sikring	5.283	4.964
	<u>381.252</u>	<u>363.412</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Finansielle indtægter

kr.	2025	2024
Øvrige renteindtægter	15.199	57.063
	<u>15.199</u>	<u>57.063</u>

4 Finansielle omkostninger

kr.	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.121	0
Øvrige rentekomkostninger	569.826	388.838
	<u>572.947</u>	<u>388.838</u>

5 Skat af årets resultat

kr.	2025	2024
Årets aktuelle skat	514.378	532.269
Årets regulering af udskudt skat	-75.300	-101.500
	<u>439.078</u>	<u>430.769</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025	58.704.241
Tilgang	1.552.703
Kostpris 31. december 2025	60.256.944
Opskrivninger 1. januar 2025	13.295.094
Opskrivninger	117.849
Opskrivninger 31. december 2025	13.412.943
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	73.669.887

Væsentlige parametre for fastsættelse af dagsværdi er afkastprocent samt vedligeholdelse pr. m2. Afkastprocent i 2025 er 4,75% (2024: 4,75%). Vedligeholdelse pr. m2 udgør 50 kr./m2 (2024: 43 kr./m2). Ved en reduktion af afkastprocenten med -0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 82.352 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 41.553 tkr. Ved en forøgelse af afkastprocenten med +0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 66.641 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 29.298 tkr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser fordeler sig således:

kr.	31/12 2025	31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter:		
0-1 år	262.589	1.163.436
1-5 år	2.229.444	4.974.220
>5 år	38.803.271	29.917.930
	<u>41.295.304</u>	<u>36.055.586</u>

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser, herunder kautions- og garantiforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med BMB Holding ApS som administrationselskab. 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.

9 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 73.670 tkr.