

EJENDOMSSELSKABET

VINDEGADE 52, ODENSE A/S

c/o Odense Bolig
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 31 41 67 79

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

29. april 2024

Christian Pagaard Junker
dirigent

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
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 2023
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 2023.

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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. maj 2023

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 3. maj 2023

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
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

Revisor

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

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
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 2023 er 4,75% (2022 4,50%). 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 2023 udviser et resultat på 2.191.174 kr., sammenlignet med 1.583.319 kr. i 2022. Virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 32.765.458 kr., sammenlignet med 31.774.284 kr. pr. 31. december 2022.

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 2023.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2023	2022
Bruttofortjeneste		3.375.135	3.097.442
Personaleomkostninger	2	-372.590	-363.625
Resultat før finansielle poster		3.002.545	2.733.817
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-440.038
Andre finansielle indtægter	3	70.762	15.163
Øvrige finansielle omkostninger		-396.571	-413.786
Resultat før skat		2.676.736	1.895.156
Skat af årets resultat	4	-485.562	-311.837
Årets resultat		<u>2.191.174</u>	<u>1.583.319</u>

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Overført resultat		991.174	383.319
		<u>2.191.174</u>	<u>1.583.319</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		71.665.707	71.361.529
Anlægsaktiver i alt		<u>71.665.707</u>	<u>71.361.529</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	321.414
Andre tilgodehavender		4.390	9.043
Periodeafgrænsningsposter		1.006	0
		<u>5.396</u>	<u>330.457</u>
Likvide beholdninger		<u>2.194.850</u>	<u>2.453.253</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.200.246</u>	<u>2.783.710</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>73.865.953</u></u>	<u><u>74.145.239</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2023	31/12 2022
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		21.565.458	20.574.284
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.200.000	1.200.000
Egenkapital i alt		32.765.458	31.774.284
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.879.400	1.982.800
Hensatte forpligtelser i alt		1.879.400	1.982.800
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	36.057.461	37.276.459
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.221.753	1.226.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.772	45.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		38.827	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter		1.861.282	1.840.376
		3.163.634	3.111.696
Gældsforpligtelser i alt		39.221.095	40.388.155
PASSIVER I ALT		73.865.953	74.145.239

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
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 2023	10.000.000	20.574.284	1.200.000	31.774.284
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Overført via resultatdisponering	0	991.174	1.200.000	2.191.174
Egenkapital 31. december 2023	10.000.000	21.565.458	1.200.000	32.765.458

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2023
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S for 2023 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 ejendommens 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. Ejendommens 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 resultatoppgørelsen.

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 resultatoppgørelsen over låneperioden sammen med renteomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

kr.	2023	2022
Gager og lønninger	345.485	337.098
Pensioner	22.109	21.658
Andre omkostninger til social sikring	4.996	4.869
	<u>372.590</u>	<u>363.625</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Andre finansielle indtægter

kr.	2023	2022
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	8.035	12.956
Øvrige renteindtægter	62.727	2.207
	<u>70.762</u>	<u>15.163</u>

4 Skat af årets resultat

kr.	2023	2022
Årets aktuelle skat	588.962	120.194
Årets regulering af udskudt skat	-103.400	191.643
	<u>485.562</u>	<u>311.837</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	58.075.098
Tilgang	304.178
Kostpris 31. december 2023	<u>58.379.276</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	13.286.431
Opskrivninger 31. december 2023	<u>13.286.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>71.665.707</u>

Væsentlige parametre for fastsættelse af dagsværdi er afkastprocent samt vedligeholdelse pr. m2. Afkastprocent i 2023 er 4,75% (2022: 4,5%). Vedligeholdelse pr. m2 udgør 32 kr./m2 (2022: 75 kr./m2). Ved en reduktion af afkastprocenten med -0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 80.570 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 39.710 tkr. Ved en forøgelse af afkastprocenten med +0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 64.527 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 27.196 tkr.

Forrentningen er på niveau med markedsindeks for tilsvarende ejendomme.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2023	31/12 2022
Gæld til realkreditinstitutter:		
1-5 år	4.848.234	4.773.670
>5 år	31.209.227	32.502.789
	<u>36.057.461</u>	<u>37.276.459</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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.

8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 71.666 tkr.