

EJENDOMSSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S

Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr. 31 41 67 79

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

3. maj 2023

Christian Pagaard Junker
dirigent

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2022
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 2022
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 2022.

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

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
adm. direktør

Bestyrelse:

Christian Pagaard Junker
formand

Birgitte Müller Bonnesen

Jimmy Nyland Andersen

Niels Jørgen Andersen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

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 2022
CVR-nr. 31 41 67 79

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
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, adm. direktør

Revisor

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

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2022
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 2022 er 4,50% (2021 4,40%). 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 regning ikke står alene, men ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på 1.583.319 kr., sammenlignet med 2.913.591 kr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 31.774.284 kr., sammenlignet med 30.190.965 kr. pr. 31. december 2021.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2022	2021
Bruttofortjeneste		3.097.442	2.461.151
Personaleomkostninger	2	-363.625	-362.925
Resultat før finansielle poster		2.733.817	2.098.226
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-440.038	1.924.364
Andre finansielle indtægter	3	13.538	13.724
Øvrige finansielle omkostninger		-412.161	-419.401
Resultat før skat		1.895.156	3.616.913
Skat af årets resultat	4	-311.837	-703.322
Årets resultat		<u>1.583.319</u>	<u>2.913.591</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Overført resultat		383.319	2.913.591
		<u>1.583.319</u>	<u>2.913.591</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2022
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		71.361.529	71.801.567
Anlægsaktiver i alt		<u>71.361.529</u>	<u>71.801.567</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		321.414	428.651
Andre tilgodehavender		9.043	0
		<u>330.457</u>	<u>428.651</u>
Likvide beholdninger		<u>2.453.253</u>	<u>1.391.293</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.783.710</u>	<u>1.819.944</u>
AKTIVER I ALT		<u>74.145.239</u>	<u>73.621.511</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		20.574.284	20.190.965
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	0
Egenkapital i alt		31.774.284	30.190.965
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.982.800	1.791.157
Hensatte forpligtelser i alt		1.982.800	1.791.157
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	37.276.459	38.495.356
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.226.007	1.229.985
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.313	23.956
Anden gæld, herunder skyldige skatter		1.840.376	1.890.092
		3.111.696	3.144.033
Gældsforpligtelser i alt		40.388.155	41.639.389
PASSIVER I ALT		74.145.239	73.621.511

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2022
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 2022	10.000.000	20.190.965	0	30.190.965
Overført via resultatdisponering	0	383.319	1.200.000	1.583.319
Egenkapital 31. december 2022	<u>10.000.000</u>	<u>20.574.284</u>	<u>1.200.000</u>	<u>31.774.284</u>

EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S
Årsrapport 2022
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET VINDEGADE 52, ODENSE A/S for 2022 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 resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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.	2022	2021
Gager og lønninger	337.098	337.610
Pensioner	21.658	21.887
Andre omkostninger til social sikring	4.869	3.428
	<u>363.625</u>	<u>362.925</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Andre finansielle indtægter

kr.	2022	2021
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.956	12.576
Øvrige renteindtægter	582	1.148
	<u>13.538</u>	<u>13.724</u>

4 Skat af årets resultat

kr.	2022	2021
Årets aktuelle skat	120.194	0
Årets regulering af udskudt skat	191.643	703.322
	<u>311.837</u>	<u>703.322</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	58.075.098
Kostpris 31. december 2022	58.075.098
Opskrivninger 1. januar 2022	13.726.469
Opskrivninger	-440.038
Opskrivninger 31. december 2022	13.286.431
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>71.361.529</u>

Den anvendte afkastprocent pr. 31. december 2022 er fastsat til 4,5%, svarende til en dagsværdi af virksomhedens ejendom på 71.362 tkr.

Ved en reduktion af afkastprocenten med -0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 80.350 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 38.785 tkr.

Ved en forøgelse af afkastprocenten med +0,5 procentpoint vil dagsværdien udgøre 64.170 tkr., og virksomhedens egenkapital vil udgøre 26.165 tkr.

Forrentningen er på niveau med markedsindeks for tilsvarende ejendomme.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2022	31/12 2021
Gæld til realkreditinstitutter:		
1-5 år	4.773.670	4.972.338
>5 år	32.502.789	33.523.018
	<u>37.276.459</u>	<u>38.495.356</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 71.362 tkr.