

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

c/o Henrik Lund Hansen, Sandhøjen 3 - Vindinge, 4000 Roskilde

CVR-nr. 28 96 55 91

Årsrapport

2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Hans Otto Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19. juni 2020

Direktion

Jan Michael Hørgreen Lind

Henrik Lund Hansen

Hans Otto Koch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Køge, den 19. juni 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Morten Lønsbo
statsautoriseret revisor
mne44141

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS c/o Henrik Lund Hansen Sandhøjen 3 - Vindinge 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 28 96 55 91
	Stiftet: 9. august 2005
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jan Michael Hørgreen Lind Henrik Lund Hansen Hans Otto Koch
Revisor	GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge
Modervirksomhed	JHH Holding af 9. august 2005 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 119.623 kr. mod 294.976 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -44.675 kr. mod 119.348 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin kapital. Den nødvendige likviditet til gennemførelse af den løbende drift, indtil ejendommen bliver solgt, tilvejebringes som hidtil ved lån fra ejerkredsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	119.623	294.976
Øvrige finansielle omkostninger	-164.298	-175.628
Resultat før skat	-44.675	119.348
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-44.675	119.348
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	119.348
Disponeret fra overført resultat	-44.675	0
Disponeret i alt	-44.675	119.348

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	7.485.680	7.485.680
Materielle anlægsaktiver i alt	7.485.680	7.485.680
Anlægsaktiver i alt	7.485.680	7.485.680
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.523	18.912
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	43.979	37.729
Andre tilgodehavender	36.592	3.630
Tilgodehavender i alt	113.094	60.271
Omsætningsaktiver i alt	113.094	60.271
Aktiver i alt	7.598.774	7.545.951

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	375.000	375.000
Overført resultat	-1.753.543	-1.708.868
Egenkapital i alt	-1.378.543	-1.333.868
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.237.302	3.474.128
Deposita	85.500	107.692
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.322.802	3.581.820
2 Kortfristet del af langfristet gæld	236.825	237.459
Gæld til pengeinstitutter	2.695.874	2.715.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	31.959
Anden gæld	2.693.816	2.313.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.654.515	5.297.999
Gældsforpligtelser i alt	8.977.317	8.879.819
Passiver i alt	7.598.774	7.545.951
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	375.000	-1.828.216	-1.453.216
Årets overførte overskud eller underskud	0	119.348	119.348
Egenkapital 1. januar 2019	375.000	-1.708.868	-1.333.868
Årets overførte overskud eller underskud	0	-44.675	-44.675
	375.000	-1.753.543	-1.378.543

Noter

	2019	2018
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	7.485.680	7.485.680
Kostpris 31. december 2019	7.485.680	7.485.680
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.485.680	7.485.680

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.474.127	236.825	3.237.302	2.284.127
Deposita	85.500	0	85.500	85.500
	3.559.627	236.825	3.322.802	2.369.627

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.474.127, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 7.485.680.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 2.200.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninge.

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JHH Holding af 9. august 2005 ApS, CVR-nr. 28965567 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Noter

4. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendommen samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Hans Otto Koch (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-152873350288

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-06-30 11:42:16Z

NEM ID 

Henrik Lund Hansen (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-863552423364

IP: 130.227.xxx.xxx

2020-06-30 11:54:05Z

NEM ID 

Jan Michael Hørgreen Lind (CPR valideret)

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-607511991799

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-06-30 13:33:59Z

NEM ID 

Morten Lønsbo (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB REVISION A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1299710871121

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-06-30 14:26:23Z

NEM ID 

Hans Otto Koch (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-152873350288

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-07-01 06:56:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SUXUC-B3J47-FQCNO-V3GY8-BJG5G-10QP2

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