

# Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Sandhøjen 3, 4000 Roskilde  
CVR-nr. 28 96 55 91

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 08.07.24

Hans Otto Koch  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsepåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 17 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS  
Sandhøjen 3  
4000 Roskilde

Hjemsted: Roskilde  
CVR-nr.: 28 96 55 91  
Stiftet: 9. august 2005  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
18. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Jan Michael Hørgreen Lind  
Henrik Lund Hansen  
Hans Otto Koch

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

JHH Holding af 9. august 2005 ApS, Roskilde

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 8. juli 2024

**Direktionen**

Jan Michael Hørgreen Lind

Henrik Lund Hansen

Hans Otto Koch

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 8. juli 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44141

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom samt salg af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 909.364 mod DKK 1.563.244 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 891.133.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

| Note   | 2023<br>DKK      | 2022<br>DKK      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttoresultat</b>                        | <b>103.150</b>   | <b>-200.152</b>  |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>103.150</b>   | <b>-200.152</b>  |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.370.550        | 1.946.643        |
| <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>1.473.700</b> | <b>1.746.491</b> |
| Finansielle indtægter                        | 3.206            | 0                |
| Finansielle omkostninger                     | -524.722         | -183.247         |
| <b>Finansielle poster i alt</b>              | <b>-521.516</b>  | <b>-183.247</b>  |
| <b>Resultat før skat</b>                     | <b>952.184</b>   | <b>1.563.244</b> |
| Skat af årets resultat                       | -42.820          | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>909.364</b>   | <b>1.563.244</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |                  |                  |
| Overført resultat                            | 909.364          | 1.563.244        |
| <b>I alt</b>                                 | <b>909.364</b>   | <b>1.563.244</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.23         | 31.12.22         |
|----------------|--|------------------|------------------|
|                |  | DKK              | DKK              |
| Note           |  |                  |                  |
|                | Investeringsejendomme                        | 5.500.000        | 7.500.000        |
|                | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>5.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>5.500.000</b> | <b>7.500.000</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 4.578            | 31.512           |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 68.479           | 60.542           |
|                | Andre tilgodehavender                        | 3.929.521        | 219.620          |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>4.002.578</b> | <b>311.674</b>   |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>234.080</b>   | <b>206.539</b>   |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>4.236.658</b> | <b>518.213</b>   |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>9.736.658</b> | <b>8.018.213</b> |



|  | 31.12.23         | 31.12.22         |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>PASSIVER</b>                                      |                  |                  |
| Selskabskapital                                      | 375.000          | 375.000          |
| Overført resultat                                    | 516.133          | -393.231         |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             | <b>891.133</b>   | <b>-18.231</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat                        | 42.820           | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  | <b>42.820</b>    | <b>0</b>         |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter                     | 0                | 2.553.138        |
| 2 Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 4.512.000        | 820.000          |
| 2 Deposita   | 6.000            | 15.251           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>4.518.000</b> | <b>3.388.389</b> |
| 2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0                | 206.777          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  | 0                | 594              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             | 94.513           | 40.467           |
| Anden gæld   | 4.190.192        | 4.400.217        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>4.284.705</b> | <b>4.648.055</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      | <b>8.802.705</b> | <b>8.036.444</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                | <b>9.736.658</b> | <b>8.018.213</b> |

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|--|-----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 375.000         | -1.956.475        | -1.581.475        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 1.563.244         | 1.563.244         |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 375.000         | -393.231          | -18.231           |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23 |                 |                   |                   |
| Saldo pr. 01.01.23                           | 375.000         | -393.231          | -18.231           |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 909.364           | 909.364           |
| Saldo pr. 31.12.23                           | 375.000         | 516.133           | 891.133           |

### 1. Oplysninger om fortsat drift

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.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.23 | Gæld i alt<br>31.12.22 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 0                   | 0                      | 0                      | 2.759.915              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0                   | 0                      | 4.512.000              | 820.000                |
| Deposita                          | 0                   | 6.000                  | 6.000                  | 15.251                 |
| I alt                             | 0                   | 6.000                  | 4.518.000              | 3.595.166              |

### 3. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK  | Investerings-<br>ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.23   | 5.500.000                  |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 521.244                    |

Ejendommen måles til dagsværdi. Selskabets ledelse vurderer at dagsværdien svarer til foretaget mæglervurdering. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet JHH Holding af 9. august 2005 ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.512, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.979.

Til sikkerhed for ejerforeningen er der tinglyst fordring på t.DKK 10.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. rabatter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes mæglervurdering. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.