

Ejendomsselskabet Vindingevej 7-9 ApS

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.06.23

Hans Otto Koch
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

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
17. regnskabsår

Direktion

Jan Michael Hørgreen Lind
Henrik Lund Hansen
Hans Otto Koch

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Modervirksomhed

JHH Holding af 9. august 2005 ApS, Roskilde

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. juni 2023

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 01.01.22 - 31.12.22 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 26. juni 2023

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.563.244 mod DKK -220.089 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK -18.231.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

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.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttoresultat	711.269	-18.269
Resultat før dagsværdireguleringer	711.269	-18.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.035.222	0
Andre driftsomkostninger	0	-36.118
Resultat af primær drift	1.746.491	-54.387
Finansielle omkostninger	-183.247	-165.702
Resultat før skat	1.563.244	-220.089
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	1.563.244	-220.089
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.563.244	-220.089
I alt	1.563.244	-220.089

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.500.000	6.803.357
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.500.000	6.803.357
	Anlægsaktiver i alt	7.500.000	6.803.357
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.512	86.576
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.542	55.229
	Andre tilgodehavender	219.620	34.310
	Tilgodehavender i alt	311.674	176.115
	Likvide beholdninger	206.539	0
	Omsætningsaktiver i alt	518.213	176.115
	Aktiver i alt	8.018.213	6.979.472

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	375.000	375.000
	Overført resultat	-393.231	-1.956.475
	Egenkapital i alt	-18.231	-1.581.475
3	Gæld til realkreditinstitutter	2.553.138	2.755.950
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	820.000	0
3	Deposita	15.251	39.330
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.388.389	2.795.280
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	206.777	242.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.695.292
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	594	17.256
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.467	52.852
	Anden gæld	4.400.217	2.758.267
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.648.055	5.765.667
	Gældsforpligtelser i alt	8.036.444	8.560.947
	Passiver i alt	8.018.213	6.979.472

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	375.000	-1.736.386	-1.361.386
Forslag til resultatdisponering	0	-220.089	-220.089
Saldo pr. 31.12.21	375.000	-1.956.475	-1.581.475
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

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. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2022 DKK	2021 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	911.421	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	0	-36.118
I alt		911.421	-36.118

Posterne består af frasalg af dele af investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	206.777	1.705.154	2.759.915	2.997.950
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	820.000	0
Deposita	0	15.251	15.251	39.330
I alt	206.777	1.720.405	3.595.166	3.037.280

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	7.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.035.222

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

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.595 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 6.465.

7. 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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

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.