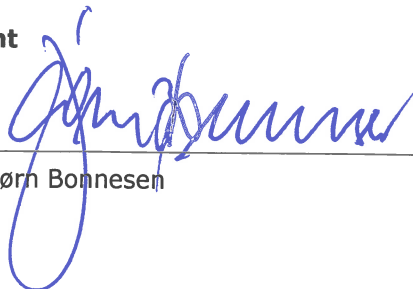


**Ejendomsselskabet  
Vindegade 52, Odense A/S**  
Hunderupvej 202  
5230 Odense M  
CVR-nr. 31416779

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2017

**Dirigent**



---

Navn: Jørn Bonnesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S  
Hunderupvej 202  
5230 Odense M

CVR-nr.: 31416779

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jørn Uffe Bonnesen, formand

Niels Jørgen Andersen

Jimmy Nyland Andersen

Birgitte Müller Bonnesen

### Direktion

Niels Jørgen Andersen, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.04.2017

### Direktion

  
Niels Jørgen Andersen  
direktør

### Bestyrelse

  
Jørn Uffe Bonnesen  
formand

  
Niels Jørgen Andersen

  
Jimmy Nyland Andersen

  
Birgitte Müller Bonnesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense, den 10.04.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Flou

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel samt udføre administration af ejendomme og formuer m.v. samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed (herunder f.eks. investering i værdipapirer, swap, termins-/optionsforretninger m.v.). Køb af ejendomme kan alene ske som anlægsinvestering.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb realiseret et overskud på 1.639 t.kr. efter skat. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme til dagsværdi med 245 t.kr. Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indegnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker egenkapitalen med 174 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,70%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkel ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,50 procentpoint	4,20	57.857	19.534
Anvendt afkastprocent	4,70	51.693	14.726
Ændring +0,50 procentpoint	5,20	46.731	10.855

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.399.942</b>	<b>2.365</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		245.043	464
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	363
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.644.985</b>	<b>3.192</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.129	0
Andre finansielle indtægter		302.722	1
Andre finansielle omkostninger		(987.756)	(993)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.967.080</b>	<b>2.200</b>
Skat af årets resultat	1	(327.631)	(254)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.639.449</b>	<b>1.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.639.449	1.946
		<b>1.639.449</b>	<b>1.946</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		51.692.937	51.447
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>51.692.937</b>	<b>51.447</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>51.692.937</b>	 <b>51.447</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		244.751	238
Udskudt skat		1.467.799	1.737
Periodeafgrænsningsposter		630	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.713.180</b>	<b>1.975</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>930.860</b>	 <b>1.108</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>2.644.040</b>	 <b>3.083</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>54.336.977</b>	 <b>54.530</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		4.725.538	3.294
<b>Egenkapital</b>		<b>14.725.538</b>	<b>13.294</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.421.815	36.921
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>35.421.815</b>	<b>36.921</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	973.000	977
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	608
Anden gæld		3.216.624	2.730
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.189.624</b>	<b>4.315</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.611.439</b>	<b>41.236</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.336.977</b>	<b>54.530</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	10.000.000	3.293.455	13.293.455
Ændring i regnskabspraksis	0	173.657	173.657
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>3.467.112</b>	<b>13.467.112</b>
Øvrige egenkapitalposter	0	(381.023)	(381.023)
Årets resultat	0	1.639.449	1.639.449
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>4.725.538</b>	<b>14.725.538</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(13)
Ændring af udskudt skat	327.631	285
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>(18)</u>
	<b><u>327.631</u></b>	<b><u>254</u></b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		50.124.477
Ændring i anvendt regnskabspraksis		<u>(79.960)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>50.044.517</u></b>
Opskrivninger primo		1.323.417
Ændring i anvendt regnskabspraksis		79.960
Årets opskrivninger		<u>245.043</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>1.648.420</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>51.692.937</u></b>

Investeringsejendomme omfatter en boligudlejningsejendom beliggende i Odense med 48 lejligheder på i alt 3.323 kvm. Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,70%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Ved en ændring i afkastkrav med +0,5 procentpoint, vil ejendommens værdi udgøre 46.731 t.kr. og egenkapitalen 10.855 t.kr. Ved en ændring i afkastkrav med -0,5 procentpoint vil ejendommens værdi udgøre 57.857 t.kr. og egenkapital 19.534 t.kr.

	<b>Afkastprocent</b>	<b>Ejendomsværdi t.kr.</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>
Ændring -0,50 procentpoint	4,20	57.857	19.534
Anvendt afkastprocent	4,70	51.693	14.726
Ændring +0,50 procentpoint	5,20	46.731	10.855

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	973.000	977	35.421.815	31.586.176
	<b>973.000</b>	<b>977</b>	<b>35.421.815</b>	<b>31.586.176</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.693 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker resultatet, egenkapitalen og balancesummen med 174 t.kr. Herudover er selskabets årsrapport aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomhed og modervirksomhedens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Der anvendes en skatteprocent på 22% ved beregning af udskudt skat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi svarende til dagsværdi. Dette betyder, at årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen i det år, det vedrører.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.