

**Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense
A/S**

CVR-nr. 31416779

Hunderupvej 202

5230 Odense M

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Jørn Bonnesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 31416779

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jørn Bonnesen, formand

Niels Jørgen Andersen

Jimmy Andersen

Birgitte Müller Bonnesen

Direktion

Niels Jørgen Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.03.2016

Direktion

Niels Jørgen Andersen
direktør

Bestyrelse

Jørn Bonnesen
formand

Niels Jørgen Andersen

Jimmy Andersen

Birgitte Müller Bonnesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 1.945 t.kr. efter skat. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme til dagsværdi med 464 t.kr. Tilsvarende værdiregulering på gældsforpligtelser udgør 363 t.kr.

Regnskabsåret 2015 omfatter perioden 01.01.2015 - 31.12.2015, regnskabsåret for 2013/14 omfatter perioden 01.07.2013 - 31.12.2014. Sammenligningstallene omfatter derfor en periode på 18 måneder.

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	57.571	18.069
Anvendt afkastprocent	4,70	51.448	13.293
Ændring +0,50 procentpoint	5,20	46.500	9.434

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Regnskabsåret 2015 omfatter perioden 01.01.2015 - 31.12.2015, regnskabsåret for 2013/14 omfatter perioden 01.07.2013 - 31.12.2014. Sammenligningstallene omfatter derfor en periode på 18 måneder.

Årsregnskabet er 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 eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.363.765	2.571
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		464.489	779
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>363.384</u>	<u>(3.161)</u>
Driftsresultat		3.191.638	189
Andre finansielle indtægter		1.191	4
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(992.914)</u>	<u>(1.073)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.199.915	(880)
Skat af ordinært resultat	2	<u>(254.516)</u>	<u>(390)</u>
Årets resultat		<u>1.945.399</u>	<u>(1.270)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.945.399</u>	<u>(1.270)</u>
		<u>1.945.399</u>	<u>(1.270)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsejendomme		51.447.894	50.983
Materielle anlægsaktiver	3	51.447.894	50.983
 Anlægsaktiver		 51.447.894	 50.983
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		237.622	0
Udskudt skat		1.736.622	2.123
Tilgodehavender		1.974.244	2.123
 Likvide beholdninger		 1.107.656	 93
 Omsætningsaktiver		 3.081.900	 2.216
 Aktiver		 54.529.794	 53.199

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Virksomhedskapital	4	10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		3.293.455	1.243
Egenkapital		13.293.455	11.243
Gæld til realkreditinstitutter		36.921.457	37.722
Langfristede gældsforpligtelser	5	36.921.457	37.722
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	976.985	1.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder		607.638	0
Anden gæld		2.730.259	3.144
Kortfristede gældsforpligtelser		4.314.882	4.234
Gældsforpligtelser		41.236.339	41.956
Passiver		54.529.794	53.199
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	1.242.456	11.242.456
Øvrige egenkapitalposter	0	105.600	105.600
Årets resultat	0	1.945.399	1.945.399
Egenkapital ultimo	10.000.000	3.293.455	13.293.455

Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	992.914	1.073
	992.914	1.073
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(12.618)	0
Ændring af udskudt skat	285.467	390
Regulering vedrørende tidligere år	(18.333)	0
	254.516	390
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		50.204.437
Kostpris ultimo		50.204.437
Opskrivninger primo		778.968
Årets opskrivninger		464.489
Opskrivninger ultimo		1.243.457
Regnskabsmæssig værdi ultimo		51.447.894

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 46.500 t.kr. og egenkapitalen 9.316 t.kr. Ved en ændring i afkastkrav med -0,5 procentpoint vil ejendommens værdi udgøre 57.571 t.kr. og egenkapital 17.951 t.kr.

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
4. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	100.000	100,00	10.000.000
	100.000		10.000.000

Noter

	2015 kr.	2013/14 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	10.000.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	10.000.000	0	0	1.163.570
Kapitalnedsættelse	0	(500.000)	0	0	(1.163.570)
Virksomhedskapital ultimo	10.000.000	10.000.000	500.000	500.000	500.000

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.090	976.985	36.921.457	32.848.549
	1.090	976.985	36.921.457	32.848.549

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstkatter 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.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.448 t.kr.

8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Gamin ApS, Hunderupvej 202, Odense

HJN Invest ApS, Dyrupgårdvænget 10, Odense