

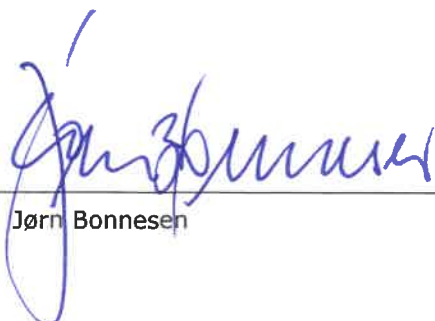
**Ejendomsselskabet
Vindegade 52, Odense
A/S**

Hunderupvej 202
5230 Odense M
CVR-nr. 31416779

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent



Navn: Jørn Bonnesen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	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: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2019

Direktion


Niels Jørgen Andersen
direktør

Bestyrelse


Jørn Uffe Bonnesen
formand


Niels Jørgen Andersen


Jimmy Nyland Andersen


Birgitte Müller Bonnesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 22.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

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 2.173 t.kr. efter skat. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme til dagsværdi med 419 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2018 er 4,70% mod 4,70% i 2017. 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 enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,50 procentpoint	4,20	59.310	23.728
Anvendt afkastprocent	4,70	53.001	18.807
Ændring +0,50 procentpoint	5,20	47.904	14.831

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.405.287	2.408
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		418.830	889
Driftsresultat		2.824.117	3.297
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.563	7
Andre finansielle omkostninger		(945.987)	(970)
Resultat før skat		1.885.693	2.334
Skat af årets resultat	2	287.394	(408)
Årets resultat		2.173.087	1.926
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.173.087	1.926
		2.173.087	1.926

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		53.001.043	52.582
Materielle anlægsaktiver	3	53.001.043	52.582
 Anlægsaktiver		 53.001.043	 52.582
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		392.191	252
Udskudt skat		1.051.430	944
Tilgodehavender		1.443.621	1.196
 Likvide beholdninger		 1.878.963	 1.399
 Omsætningsaktiver		 3.322.584	 2.595
 Aktiver		 56.323.627	 55.177

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000
Overført overskud eller underskud		9.403.894	7.060
Egenkapital		19.403.894	17.060
Gæld til realkreditinstitutter		33.465.127	34.446
Langfristede gældsforpligtelser	4	33.465.127	34.446
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	978.452	975
Anden gæld		2.476.154	2.696
Kortfristede gældsforpligtelser		3.454.606	3.671
Gældsforpligtelser		36.919.733	38.117
Passiver		56.323.627	55.177
Personaleomkostninger	1		
Finansielle instrumenter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	7.061.266	17.061.266
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	169.541	169.541
Årets resultat	0	2.173.087	2.173.087
Egenkapital ultimo	10.000.000	9.403.894	19.403.894

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	309.275	408
Regulering vedrørende tidligere år	(596.669)	0
	<u>(287.394)</u>	<u>408</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	50.044.517
Kostpris ultimo	50.044.517
Opskrivninger primo	2.537.696
Årets opskrivninger	418.830
Opskrivninger ultimo	2.956.526
Regnskabsmæssig værdi ultimo	53.001.043

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% mod 4,70% i 2017. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Ved en ændring i afkast krav med +0,5 procentpoint, vil ejendommens værdi udgøre 47.904 t.kr. og egenkapitalen 14.831 t.kr. Ved en ændring i afkast krav med -0,5 procentpoint vil ejendommens værdi udgøre 59.310 t.kr. og egenkapital 23.728 t.kr.

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,50 procentpoint	4,20	59.310	23.728
Anvendt afkastprocent	4,70	53.001	18.807
Ændring +0,50 procentpoint	5,20	47.904	14.831

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2018 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	978.452	975	33.465.127	29.616.391
	978.452	975	33.465.127	29.616.391

5. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår en værdien af renteswap med en negativ dagsværdi pr. 31.12.2018 på 2.460 t.kr. Renteswappen har en hovedstol på 29.175 t.kr. og sikre en fast rente på 2,75% i restløbetiden på 6 år.

6. 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.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 53.001 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 er uændret i forhold til 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 omfatter årets fakturerede husleje vedrørende regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger til prioritetsgæld og bankgæld 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.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved låneoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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