

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

Thujavej 43
5250 Odense

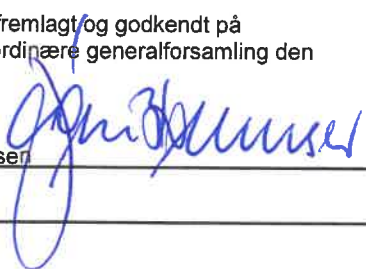
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

28. april 2021

Jørn Uffe Bonnesen
dirigent



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 31 41 67 79

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. april 2021

Direktion:



Niels Jørgen Andersen
Niels Jørgen Andersen
direktør

Bestyrelse:



Jørn Uffe Bonnesen
Jørn Uffe Bonnesen
formand



Niels Jørgen Andersen
Niels Jørgen Andersen



Jimmy Nyland Andersen
Jimmy Nyland Andersen



Birgitte Müller Bonnesen
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 1. januar – 31. december 2020, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Kolding, den 28. april 2021

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 31 41 67 79

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Thujavej 43
5250 Odense

CVR-nr: 31 41 67 79
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Jørn Uffe Bonnesen, formand
Niels Jørgen Andersen
Jimmy Nyland Andersen
Birgitte Müller Bonnesen

Direktion

Niels Jørgen Andersen, direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding
CVR-nr. 25 57 81 98

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et resultat på 4.181.487 kr., sammenlignet med 3.561.466 kr. i 2019. Virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 27.277.372 kr., sammenlignet med 23.095.885 kr. pr. 31. december 2019.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2020 er 4,60% (2019: 4,70%). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til tabel opstillet i note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste		1.984.746	1.039.010
Personaleomkostninger	2	-309.161	0
Resultat før finansielle poster		1.675.585	1.039.010
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.367.137	4.478.442
Andre finansielle indtægter	3	14.689	13.470
Øvrige finansielle omkostninger		-777.990	-928.125
Resultat før skat		5.279.421	4.602.797
Skat af årets resultat	4	-1.097.934	-1.041.331
Årets resultat		<u>4.181.487</u>	<u>3.561.466</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>4.181.487</u>	<u>3.561.466</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2020	31/12 2019
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		67.810.340	56.265.916
Anlægsaktiver i alt		67.810.340	56.265.916
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.996
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		416.075	403.957
Udskudt skatteaktiv		0	10.099
		416.075	434.052
Likvide beholdninger		3.010.391	4.231.905
Omsætningsaktiver i alt		3.426.466	4.665.957
AKTIVER I ALT		71.236.806	60.931.873
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		17.277.372	13.095.885
Egenkapital i alt		27.277.372	23.095.885
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.087.835	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.087.835	0
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	6		
Gæld til realkreditinstitutter		39.713.717	32.483.358
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.234.121	981.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.752	542.678
Anden gæld		1.862.009	3.828.864
		3.157.882	5.352.630
Gældsforpligtelser i alt		42.871.599	37.835.988
PASSIVER I ALT		71.236.806	60.931.873

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Årsrapport 2020
CVR-nr. 31 41 67 79

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	10.000.000	13.095.885	23.095.885
Overført via resultatdisponering	0	4.181.487	4.181.487
Egenkapital 31. december 2020	10.000.000	17.277.372	27.277.372

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Virksomheden har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede husleje vedrørende regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af investeringsejendom samt administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, herunder feriepenge, pension og andre sociale omkostninger mv. til virksomhedens medarbejdere, undtagen refusioner fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiel leasing, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

I finansielle leasingforpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	288.001	0
Pension	18.714	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.446</u>	<u>0</u>
	<u>309.161</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.119	11.766
Andre finansielle indtægter	<u>2.570</u>	<u>1.704</u>
	<u>14.689</u>	<u>13.470</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>1.161.734</u>	<u>1.041.331</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	48.830.948
Tilgang i årets løb	7.177.287
Kostpris 31. december 2020	56.008.235
Opskrivninger 1. januar 2020	7.434.967
Årets opskrivninger	4.367.138
Opskrivninger 31. december 2020	11.802.105
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	67.810.340

	Afkastprocent	Eiendomsværdi tkr.	Egenkapital
Ændring -0,50 procentpoint	4,10	76.288	33.890
Anvendt afkastprocent	4,60	67.810	27.277
Ændring +0,50 procentpoint	5,10	60.995	21.961

Forrentningen er på niveau med markedsindeks for tilsvarende ejendomme.

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2020	31/12 2019
De langfristede gældsforpligtelser fordeler sig således:		
0-1 år	1.234.121	981.088
1-5 år	4.978.869	3.924.352
>5 år	34.734.849	28.635.247
	40.947.839	33.540.687

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 67.810 tkr.