

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

Thujavej 43
5250 Odense

CVR-nr. 31 41 67 79

Årsrapport 2019

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Årsrapport 2019
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. juni 2020
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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.



Den uafhængige revisors erklæringer

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 16. juni 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S
Årsrapport 2019
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

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive handel samt 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

Virksomheden har i årets løb realiseret et overskud på 4.603 tkr. før skat. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af ejendomme til dagsværdi med 4.478 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2019 er 4,70% (2018: 4,70%). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investerings ejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til tabel opstillet i note 4, 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	2019	2018
Bruttofortjeneste		1.039.010	2.405.289
Resultat af primær drift		1.039.010	2.405.289
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.478.442	418.830
Finansielle indtægter	2	13.470	7.563
Finansielle omkostninger		-928.125	-945.988
Resultat før skat		4.602.797	1.885.694
Skat af årets resultat	3	-1.041.331	287.394
Årets resultat		<u>3.561.466</u>	<u>2.173.088</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.561.466</u>	<u>2.173.088</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>56.265.916</u>	<u>53.001.043</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>56.265.916</u>	<u>53.001.043</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		19.996	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		403.957	392.191
Udskudt skatteaktiv		<u>10.099</u>	<u>1.051.430</u>
		<u>434.052</u>	<u>1.443.621</u>
Likvide beholdninger		<u>4.231.905</u>	<u>1.878.963</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.665.957</u>	<u>3.322.584</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>60.931.873</u></u>	<u><u>56.323.627</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		<u>13.095.885</u>	<u>9.403.894</u>
Egenkapital i alt		<u>23.095.885</u>	<u>19.403.894</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	<u>32.483.358</u>	<u>33.465.127</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		981.088	978.452
Leverandører af varer og tjenesteydelser		542.678	0
Anden gæld		<u>3.828.864</u>	<u>2.476.154</u>
		<u>5.352.630</u>	<u>3.454.606</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>37.835.988</u>	<u>36.919.733</u>
PASSIVER I ALT		<u>60.931.873</u>	<u>56.323.627</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	10.000.000	9.403.894	19.403.894
Overført via resultatdisponering	0	3.561.466	3.561.466
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>0</u>	<u>130.525</u>	<u>130.525</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u><u>10.000.000</u></u>	<u><u>13.095.885</u></u>	<u><u>23.095.885</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for 2019 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 distributionsomkostninger og omkostninger i forbindelse med salg, salgskampagner, administration, kontorlokaler, operationelle leasingaftaler mv.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning males ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vi kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes 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.

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 renteomkostninger.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

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

kr.		<u>2019</u>	<u>2018</u>
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.766	7.563
	Andre finansielle indtægter	<u>1.704</u>	<u>0</u>
		<u>13.470</u>	<u>7.563</u>
3	Skat af årets resultat		
	Årets udskudte skat	1.012.615	309.275
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-596.669</u>
		<u>1.012.615</u>	<u>-287.394</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
kr.			<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
	Kostpris 1. januar 2019		50.044.517
	Tilgang i årets løb		2.848.931
	Afgang i årets løb		<u>-4.062.499</u>
	Kostpris 31. december 2019		48.830.949
	Opskrivninger 1. januar 2019		2.956.526
	Årets opskrivninger		<u>4.478.441</u>
	Opskrivninger 31. december 2019		7.434.967
	Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>56.265.916</u>
		<u>Afkastprocent</u>	<u>Eiendomsværdi tkr.</u>
	Ændring -0,50 procentpoint	4,20	63.840
	Anvendt afkastprocent	4,70	56.266
	Ændring +0,50 procentpoint	5,20	50.148
			<u>Egenkapital</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser		
kr.		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	De langfristede gældsforpligtelser fordeler sig således:		
	0-1 år	981.088	978.452
	1-5 år	3.924.352	3.848.736
	>5 år	<u>28.635.247</u>	<u>29.616.391</u>
		<u>33.540.687</u>	<u>34.443.579</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 56.266 tkr.

8 Valuta- og renterisici samt anvendelse af afledte finansielle instrumenter

Som led i sikring af indregnede og ikke-indregnede transaktioner anvender selskabet sikringsinstrumenter såsom valutaterminskontrakter og rente- og valutaswaps.