

# Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S

Thujavej 43  
5250 Odense

CVR-nr. 31 41 67 79

## Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

20. maj 2022

Christian Pagaard Junker  
dirigent

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	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 2021  
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 2021.

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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. maj 2022  
Direktion:

---

Niels Jørgen Andersen  
direktør

Bestyrelse:

---

Christian Pagaard Junker  
formand

---

Niels Jørgen Andersen

---

Jimmy Nyland Andersen

---

Birgitte Müller Bonnesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 af årsregnskabet

### 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.

Fredericia, den 20. maj 2022

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen  
statsaut. revisor  
mne33220

**Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S**  
Årsrapport 2021  
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

Christian Pagaard Junker, 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 2021 udviser et resultat på 2.913.593 kr., sammenlignet med 4.181.487 kr. i 2020. Virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 30.190.965 kr., sammenlignet med 27.277.372 kr. pr. 31. december 2020.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2021 er 4,40% (2020: 4,60%). 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	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>		2.461.153	1.984.746
Personaleomkostninger	2	<u>-362.925</u>	<u>-309.161</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		2.098.228	1.675.585
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.924.364	4.367.137
Andre finansielle indtægter	3	13.724	14.689
Øvrige finansielle omkostninger		<u>-419.401</u>	<u>-777.990</u>
<b>Resultat før skat</b>		3.616.915	5.279.421
Skat af årets resultat	4	<u>-703.322</u>	<u>-1.097.934</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>2.913.593</u>	<u>4.181.487</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.913.593</u>	<u>4.181.487</u>



## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2021	31/12 2020
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5		
Investeringsejendomme		<u>71.801.567</u>	<u>67.810.340</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>71.801.567</u>	<u>67.810.340</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>428.651</u>	<u>416.075</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.391.293</u>	<u>3.010.391</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.819.944</u>	<u>3.426.466</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>73.621.511</u></u>	<u><u>71.236.806</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført resultat		<u>20.190.965</u>	<u>17.277.372</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>30.190.965</u>	<u>27.277.372</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		<u>1.791.157</u>	<u>1.087.835</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u>1.791.157</u>	<u>1.087.835</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>38.495.356</u>	<u>39.713.717</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.229.985	1.234.121
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.956	79.752
Anden gæld		<u>1.890.092</u>	<u>1.844.009</u>
		<u>3.144.033</u>	<u>3.157.882</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>41.639.389</u>	<u>42.871.599</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>73.621.511</u></u>	<u><u>71.236.806</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	10.000.000	17.277.372	27.277.372
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>2.913.593</u>	<u>2.913.593</u>
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<u><u>10.000.000</u></u>	<u><u>20.190.965</u></u>	<u><u>30.190.965</u></u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindegade 52, Odense A/S for 2021 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, inkl. feriepenge, pensioner og andre omkostninger til social sikring. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## 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 renteomkostninger.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

kr.	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	337.610	288.001
Pension	21.887	18.714
Andre omkostninger til social sikring	3.428	2.446
	<u>362.925</u>	<u>309.161</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.576	12.119
Andre finansielle indtægter	1.148	2.570
	<u>13.724</u>	<u>14.689</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>703.322</u>	<u>1.097.934</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	56.008.235
Tilgang i årets løb	2.066.863
Kostpris 31. december 2021	58.075.098
Opskrivninger 1. januar 2021	11.802.105
Årets opskrivninger	1.924.364
Opskrivninger 31. december 2021	13.726.469
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>71.801.567</b>

	Afkastprocent	Ejendomsværdi tkr.	Egenkapital
Ændring -0,50 procentpoint	3,90	81.071	37.329
Anvendt afkastprocent	4,40	71.802	30.099
Ændring +0,50 procentpoint	4,90	64.424	24.344

Forrentningen er på niveau med markedsindeks for tilsvarende ejendomme.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2021	31/12 2020
De langfristede gældsforpligtelser fordeler sig således:		
0-1 år	1.229.985	1.234.121
1-5 år	4.972.338	4.978.869
>5 år	33.523.018	34.734.849
	39.725.341	40.947.839

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

##### Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med BMB Holding 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 71.802 tkr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jimmy Nyland Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-461969031738

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-20 12:22:05 UTC

NEM ID 

## Christian Pagaard Junker

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-908325706922

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-05-20 12:31:25 UTC

NEM ID 

## Niels Jørgen Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-688589936835

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-20 13:29:36 UTC

NEM ID 

## Niels Jørgen Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-688589936835

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-20 13:29:36 UTC

NEM ID 

## Birgitte Müller Bonnesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-733179430981

IP: 89.239.xxx.xxx

2022-05-21 09:11:16 UTC

NEM ID 

## Nikolaj Møller Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: KPMG Statsautoriseret Revisionspartners...

Serienummer: CVR:25578198-RID:27293213

IP: 83.151.xxx.xxx

2022-05-22 07:10:25 UTC

NEM ID 

## Christian Pagaard Junker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-908325706922

IP: 87.104.xxx.xxx

2022-05-22 08:06:05 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QP1II-OV1UJF-EU4X8-M8JEK-ENEZO-550V2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>