



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET RINGEN

C/O EJENDOMSFORENINGEN FYN, TARUPVEJ 80, 5210 ODENSE NV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. juni 2022

Iben Lindhardt Olsson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsanpartsselskabet Ringen c/o Ejendomsforeningen Fyn Tarupvej 80 5210 Odense NV
	CVR-nr.: 35 08 13 13 Stiftet: 15. marts 1983 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Eva Irene Holm Wennerwald
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Mageløs 8 5100 Odense

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsanpartsselskabet Ringen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2022

Direktion:

Eva Irene Holm Wennerwald

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Ringen

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Ringen 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets 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 selskabet i overensstemmelse med 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 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 27. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 7.865 tkr.

Selskabet har i 2021 haft ejendomsforbedringer for 176 tkr.

Selskabet har foretaget opskrivning af investeringsejendomme på 3.324 tkr.

Med udgangspunkt i selskabets aktuelle huslejeindtægter og ejendomsudgifter er ejendomskomplekset Munkehave opgjort til en markedsværdi på 102.800 tkr., baseret på ejendommens årlige afkast på grundlag af en afkastsats på henholdsvis 4,5% for bolig og 6,5% for retail.

Kursgevinst/kursregulering af værdipapirer er indtægtsført med 2.525 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		5.757.284	4.900.803
Personaleomkostninger.....	1	-789.616	-706.569
Af- og nedskrivninger.....		-13.233	-12.233
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.323.915	3.890.542
DRIFTSRESULTAT		8.278.350	8.072.543
Andre finansielle indtægter.....	2	2.618.069	299.572
Andre finansielle omkostninger.....	3	-812.862	-851.438
RESULTAT FØR SKAT		10.083.557	7.520.677
Skat af årets resultat.....	4	-2.218.383	-1.654.548
ÅRETS RESULTAT		7.865.174	5.866.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		6.865.174	4.866.129
I ALT		7.865.174	5.866.129

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		28.686	41.919
Investerings-ejendomme.....		102.800.000	99.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	102.828.686	99.341.919
Andre værdipapirer.....		7.112.225	4.017.100
Finansielle anlægsaktiver.....	6	7.112.225	4.017.100
ANLÆGSAKTIVER.....		109.940.911	103.359.019
Andre tilgodehavender.....		2.967	0
Tilgodehavender.....		2.967	0
Likvide beholdninger.....		2.250.262	1.564.104
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.253.229	1.564.104
AKTIVER.....		112.194.140	104.923.123
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		41.210.398	34.345.224
Forslag til udbytte.....		1.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....		43.210.398	36.345.224
Hensættelse til udskudt skat.....		17.067.745	16.323.898
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		17.067.745	16.323.898
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.828.692	44.206.823
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	42.828.692	44.206.823
Prioritetsgæld.....		1.378.130	1.362.813
Gæld til pengeinstitutter.....		218.330	310.854
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		50.000	50.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.479.476	916.080
Selskabsskat.....		1.455.440	775.039
Anden gæld.....		4.377.372	4.476.784
Periodeafgrænsningsposter.....		128.557	155.608
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.087.305	8.047.178
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		51.915.997	52.254.001
PASSIVER.....		112.194.140	104.923.123
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	34.345.224	1.000.000	36.345.224
Forslag til resultatdisponering.....		6.865.174	1.000.000	7.865.174
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	41.210.398	1.000.000	43.210.398

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	
Løn og gager.....	766.065	686.728	
Pensioner.....	6.437	6.627	
Andre omkostninger til social sikring.....	17.114	13.214	
	789.616	706.569	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	2.618.069	299.572	
	2.618.069	299.572	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	37.357	52.778	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	775.505	798.660	
	812.862	851.438	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.474.536	790.175	
Regulering af udskudt skat.....	743.847	864.373	
	2.218.383	1.654.548	
Materielle anlægsaktiver			5
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....	232.530	33.385.695	
Tilgang.....	0	176.085	
Kostpris 31. december 2021.....	232.530	33.561.780	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	190.611	0	
Årets afskrivninger	13.233	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	203.844	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....	0	65.914.305	
Årets værdireguleringer.....	0	3.323.915	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....	0	69.238.220	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	28.686	102.800.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

	Udlejningsejendomme	Byggegrunde
Dagsværdi 31. december 2021.....	102.800.000	4.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	3.323.915	0

Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et forrentningskrav.

Udlejningsejendomme, 102,8 mio.

Der er taget udgangspunkt i et årligt driftsafkast på 4,5 mio. kr. og et forrentningskrav på henholdsvis 4,50% for bolig og 6,50% for retail. Forrentningskravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,50% for bolig og 6,50% på retail svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme samt retail ejendomme i Odense M.

Byggegrund, 4 mio.

Investeringsgrundens værdi er opgjort på baggrund af m² for sammenlignelige grunde i området. Ledelsens værdiansættelse svarer til niveauet for grunde i Odense M, hvor på grunden er placeret.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2021.....	3.942.755
Tilgang.....	623.238
Afgang.....	-53.224
Kostpris 31. december 2021.....	4.512.769
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	74.344
Årets værdireguleringer	2.525.112
Værdireguleringer 31. december 2021.....	2.599.456
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	7.112.225

Under finansielle anlægsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoteret aktier
Dagsværdi 31. december 2021.....	7.112.225
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.525.112

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	44.206.822	1.378.130	37.159.528	45.569.636
	44.206.822	1.378.130	37.159.528	45.569.636

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse udgør 1.021 tkr. (2020 815 tkr.)

8**Eventualforpligtelser**

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Munkerishave A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 44.206.822 kr. er der afgivet pant nominelt 48.942.000 kr. i investeringsejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 98.800.000 kr.

9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Ringen for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Ubebyggede grunde måles til dagsværdi svarende til grundens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ubebyggede grunde.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender samt binding i Grundejernes Investeringsfond vedr. boligreguleringslovens §18 b.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne acantobetalinge fratrukket afholdte udgifter vedrørende varmeregnskab til i det efterfølgende år.