

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS

Vindeballegade 42
5970 Ærøskøbing

CVR-nr. 35 38 87 02

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2024

Jørgen Sillemann Hansen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 13. juni 2024

Direktion

Jørgen Sillemann Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 13. juni 2024

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
MNE-nr. mne4502

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS
Vindeballegade 42
5970 Ærøskøbing

CVR-nr.: 35 38 87 02

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 27. juni 2013

Hjemsted: Ærøskøbing

Direktion

Jørgen Sillemann Hansen

Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt øvrigt beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 257.039, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.432.982.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Vindeballegade ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets huslejeindtægter. Lejeindtægten er periodiseret således, at kun indtægter der vedrører regnskabsåret indgår i posten.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 50%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		419.416	1.799.941
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-28.700	-27.800
Resultat før finansielle poster		390.716	1.772.141
Finansielle omkostninger	1	-66.809	-47.676
Resultat før skat		323.907	1.724.465
Skat af årets resultat		-66.868	-318.360
Årets resultat		257.039	1.406.105
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		257.039	1.406.105
		257.039	1.406.105

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>3.560.418</u>	<u>3.701.767</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.560.418</u>	<u>3.701.767</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.560.418</u>	<u>3.701.767</u>
Andre tilgodehavender		<u>51.100</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>51.100</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.158.402</u>	<u>2.133.468</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.209.502</u>	<u>2.133.468</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.769.920</u></u>	<u><u>5.835.235</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.352.982	3.095.943
Egenkapital		3.432.982	3.175.943
Hensættelse til udskudt skat		224.000	224.100
Hensatte forpligtelser i alt		224.000	224.100
Gæld til realkreditinstitutter		928.760	1.010.656
Deposita		84.900	82.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.013.660	1.093.156
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	83.382	84.868
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	13.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		860.523	873.121
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		60.000	50.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag		66.968	311.960
Anden gæld		8.105	9.087
Periodeafgrænsningsposter		7.300	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.099.278	1.342.036
Gældsforpligtelser i alt		2.112.938	2.435.192
Passiver i alt		5.769.920	5.835.235
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	3.095.943	3.175.943
Årets resultat	0	257.039	257.039
Egenkapital 31. december 2023	80.000	3.352.982	3.432.982

NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.301	2.104
Andre finansielle omkostninger	<u>47.508</u>	<u>45.572</u>
	<u>66.809</u>	<u>47.676</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2023	3.904.711
Tilgang i årets løb	63.301
Afgang i årets løb	<u>-177.850</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>3.790.162</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	202.944
Årets afskrivninger	28.700
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-1.900</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>229.744</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.560.418</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. januar 2023</u>	<u>Gæld</u> <u>31. december</u> <u>2023</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.095.524	1.012.142	83.382	595.232
Deposita	<u>82.500</u>	<u>84.900</u>	<u>0</u>	<u>84.900</u>
	<u>1.178.024</u>	<u>1.097.042</u>	<u>83.382</u>	<u>680.132</u>

NOTER

4 Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

Selskabet hæfter solidarisk sammen med Håndværkerhuset Holding ApS (Administrationselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Håndværkerhuset Holding ApS.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.560.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 720.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 650.000 til sikkerhed for bankgæld samt søsterselskabets Håndværkerhuset ApS's bankgæld.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jørgen Sillemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Sillemann Hansen

Direktør

ID: 42862ca4-bbb2-4353-a318-e982895034db

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 19:11:19

Underskrevet med MitID



Jørgen Sillemann Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jørgen Sillemann Hansen

Dirigent

ID: 42862ca4-bbb2-4353-a318-e982895034db

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 19:11:19

Underskrevet med MitID



Lilly Jeppesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: a597723a-5e54-46cd-a547-023c311644db

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 19:52:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9a98abQnZxj251862197

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.