

*Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS
Odensevej 37
5260 Odense S*

CVR-nr: 71 20 18 13

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2022

Poul Just
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE



Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING



Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er 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 perioden 1. januar - 31. december 2021. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 21. april 2022.

Direktion

Poul Just

Bestyrelse

Berit Eickhardt
Formand

Inger Just

Poul Just

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense S, den 21. april 2022

JL Revision

Godkendt revisionsvirksomhed
CVR-nr.: 11286380

Hannah Rasmussen
Registreret revisor
mne12790

SELSKABSOPLYSNINGER



Selskabet	Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS Odensevej 37 5260 Odense S Telefon: 66 12 70 88 E-mail: pouljust46@gmail.com CVR-nr.: 71 20 18 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Just
Bestyrelse	Berit Eickhardt formand Inger Just Poul Just
Revisor	JL Revision Hjallesegade 54B 5260 Odense S

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af udlejningsejendomme.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger (installationer)	10-15 år	0 %
Bygninger	45-50 år	95 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021



	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	747.268	751.643
1 Personalemkostninger.....	-660.000	-660.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.026	-21.776
DRIFTSRESULTAT	79.242	69.867
Andre finansielle indtægter.....	24.951	33.949
Andre finansielle omkostninger	-128.982	-136.010
RESULTAT FØR SKAT	-24.789	-32.194
Skat af årets resultat.....	5.804	6.919
ÅRETS RESULTAT	-18.985	-25.275
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-18.985	-25.275
DISPONERET I ALT	-18.985	-25.275

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER**



	2021	2020
Grunde og bygninger.....	5.372.513	5.380.539
Materielle anlægsaktiver.....	5.372.513	5.380.539
ANLÆGSAKTIVER.....	5.372.513	5.380.539
Selskabsskat	1.149	0
Periodeafgrænsningsposter	18.512	18.189
Tilgodehavender.....	19.661	18.189
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.540.348	1.720.143
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.540.348	1.720.143
Likvide beholdninger	43.497	16.424
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.603.506	1.754.756
AKTIVER.....	6.976.019	7.135.295

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER**



	2021	2020
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-755.773	-736.788
EGENKAPITAL	448.825	467.810
Hensættelse til udskudt skat	0	5.804
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	5.804
Prioritetsgæld	5.866.390	6.055.148
Deposita	291.871	263.596
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.158.261	6.318.744
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	191.267	190.917
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.331	54.088
Anden gæld	41.744	81.384
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	65.591	16.548
Kortfristede gældsforpligtelser	368.933	342.937
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.527.194	6.661.681
PASSIVER	6.976.019	7.135.295
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER



	2021	2020		
1 Personalemkostninger				
Antal personer beskæftiget	3	3		
Lønninger	660.000	660.000		
Personalemkostninger i alt	660.000	660.000		
2 Andre værdipapirer og kapitalandele				
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.602.423	1.758.711		
Urealiserede avancer/tab ultimo.....	-62.075	-38.568		
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt.....	1.540.348	1.720.143		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.246.065	6.057.657	191.267	3.670.532
Deposita	263.596	291.871	0	0
	6.509.661	6.349.528	191.267	3.670.532

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 6.865.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.372.513.

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.

Poul Lauge Just

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 11:33:23
Underskrevet med NemID

Poul Lauge Just

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 11:33:23
Underskrevet med NemID

Berit Eickhardt

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-787796483233
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 22:18:55
Underskrevet med NemID

Inger Just

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-140861768649
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2022 kl.: 09:44:38
Underskrevet med NemID

Hannah Rasmussen

Som Revisor NEM ID
RID: 1168532885788
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2022 kl.: 08:15:43
Underskrevet med NemID

Poul Lauge Just

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-587557033477
Tidspunkt for underskrift: 18-05-2022 kl.: 08:36:04
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 3cc21dfhpkMY247640246