



Ri
Magnoliavej 12B
5250 Odense SV
P: +45 43 50 50 50
CVR-nr. 53 37 19 14
W: www.ri.dk

Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2022

Odensevej 37
5260 Odense S

CVR-nr: 71 20 18 13

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Poul Just
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance.....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING



Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet, Dagmargade, Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022. Årsregnskabet er mit ansvar.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 26. maj 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 SV, den 26. maj 2023

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 53371914

Hannah Rasmussen
Registreret revisor
MNE nr. 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

Revisor

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Magnoliavej 12B

5250 Odense SV



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 2022 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 nominal 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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022



	2022	2021
BRUTTOFORTJENESTE	653.852	747.268
1 Personaleomkostninger.....	-660.000	-660.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..	-8.026	-8.026
DRIFTSRESULTAT	-14.174	79.242
Andre finansielle indtægter.....	75.262	24.951
Andre finansielle omkostninger	-304.286	-128.982
RESULTAT FØR SKAT	-243.198	-24.789
Skat af årets resultat.....	0	5.804
ÅRETS RESULTAT	-243.198	-18.985
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-243.198	-18.985
DISPONERET I ALT	-243.198	-18.985

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER



	2022	2021
Grunde og bygninger.....	5.364.487	5.372.513
Materielle anlægsaktiver.....	5.364.487	5.372.513
ANLÆGSAKTIVER.....	5.364.487	5.372.513
Selskabsskat	1.149	1.149
Andre tilgodehavender	7.891	0
Periodeafgrænsningsposter	16.821	18.512
Tilgodehavender.....	25.861	19.661
2 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.611.648	1.540.348
Værdipapirer og kapitalandele.....	1.611.648	1.540.348
Likvide beholdninger	52.656	43.497
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	1.690.165	1.603.506
AKTIVER.....	7.054.652	6.976.019

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER



	2022	2021
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	1.004.598	1.004.598
Overført resultat.....	-998.971	-755.773
EGENKAPITAL	205.627	448.825
Prioritetsgæld	6.379.810	5.866.390
Deposita	281.146	291.871
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.660.956	6.158.261
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	61.759	191.267
Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.312	70.331
Anden gæld	20.407	41.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	35.591	65.591
Kortfristede gældsforpligtelser	188.069	368.933
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.849.025	6.527.194
PASSIVER	7.054.652	6.976.019
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE



	2022	2021
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger primo	1.004.598	1.004.598
Reserve for opskrivninger ultimo	1.004.598	1.004.598
Overført resultat, primo.....	-755.773	-736.788
Årets resultat	-243.198	-18.985
Overført resultat ultimo	-998.971	-755.773
EGENKAPITAL	205.627	448.825

NOTER



	2022	2021		
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	1.737.608	1.602.423		
Urealiserede avancer/tab ultimo	-125.960	-62.075		
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	1.611.648	1.540.348		
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	6.057.657	6.441.569	61.759	6.448.137
Deposita	291.871	281.146	0	0
	6.349.528	6.722.715	61.759	6.448.137

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør kr. 6.839.000.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.364.487.