

Easyliving ApS

Egebæksvej 38, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 86 08 70

Årsrapport

1. juli 2023 - 30. juni 2024

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

Jesper Lyø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Easyliving ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 6. september 2024

Direktion

Janus Hauge

Jesper Lyø

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Easyliving ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Easyliving ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

Svendborg, den 6. september 2024

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mne26762

Laila Hansen
registreret revisor
mne16256

Selskabsoplysninger

Selskabet	Easyliving ApS Egebæksvej 38 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 86 08 70
	Stiftet: 29. juni 2005
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Janus Hauge Jesper Lyø
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	Easyliving Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle fast ejendom, herunder opførelse, udlejning, salg og investering i grunde, bygninger samt andet til fast ejendom relateret virksomhed.

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -346 t.kr. mod -1.082 t.kr. sidste år. Resultatet er påvirket af den negative udvikling på boligmarkedet, hvor afkastkravet i markedet er steget, hvilket har medført en nedskrivning af investeringsejendommene på 591 t.kr.

Resultatet er desuden påvirket af stigende renter på realkreditlån.

Der er indgået aftaler, der sikrer tilstrækkelig likviditet det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Easyliving ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Easyliving ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	831.380	1.044.587
Værdiregulering af investeringsejendomme	-590.899	-1.580.366
1 Personaleomkostninger	-109.741	-626.216
Driftsresultat	130.740	-1.161.995
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	204.285	199.237
2 Øvrige finansielle omkostninger	-786.057	-423.421
Resultat før skat	-451.032	-1.386.179
3 Skat af årets resultat	104.604	303.884
Årets resultat	-346.428	-1.082.295
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-346.428	-1.082.295
Disponeret i alt	-346.428	-1.082.295

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2024	2023
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5 Investeringsejendomme	19.477.646	20.068.545
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.477.646</u>	<u>20.068.545</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.477.646</u>	<u>20.068.545</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	319	319
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.991.698	6.707.110
Andre tilgodehavender	81.838	60.251
Periodeafgrænsningsposter	10.416	13.820
Tilgodehavender i alt	<u>7.084.271</u>	<u>6.781.500</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>26.705</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.084.271</u>	<u>6.808.205</u>
Aktiver i alt	<u>26.561.917</u>	<u>26.876.750</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	375.000	375.000
Overført resultat	9.028.564	9.374.992
Egenkapital i alt	9.403.564	9.749.992
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	787.000	947.000
Hensatte forpligtelser i alt	787.000	947.000
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	14.378.873	14.567.116
7 Deposita	354.200	374.600
8 Anden gæld	410.277	512.846
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.143.350	15.454.562
Kortfristet del af langfristet gæld	338.570	379.570
Gæld til pengeinstitutter	120.136	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.781	60.303
Gæld til tilknyttede virksomheder	528.335	139.026
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	86.269	68.228
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	94.512	39.116
Anden gæld	8.400	38.953
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.228.003	725.196
Gældsforpligtelser i alt	16.371.353	16.179.758
Passiver i alt	26.561.917	26.876.750

9 Oplysninger om dagsværdi**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	375.000	10.457.287	10.832.287
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.082.295	-1.082.295
Egenkapital 1. juli 2023	375.000	9.374.992	9.749.992
Årets overførte overskud eller underskud	0	-346.428	-346.428
	375.000	9.028.564	9.403.564

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	100.632	605.167
Andre omkostninger til social sikring	1.136	6.816
Personaleomkostninger i øvrigt	7.973	14.233
	<u>109.741</u>	<u>626.216</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
 2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	9.380	0
Andre finansielle omkostninger	776.677	423.421
	<u>786.057</u>	<u>423.421</u>
 3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	55.396	39.116
Årets regulering af udskudt skat	-160.000	-343.000
	<u>-104.604</u>	<u>-303.884</u>
 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2023	25.290	153.759
Tilgang i årets løb	0	63.750
Afgang i årets løb	0	-192.219
Kostpris 30. juni 2024	<u>25.290</u>	<u>25.290</u>
 Af- og nedskrivninger 1. juli 2023	-25.290	-29.572
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	0	4.282
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024	<u>-25.290</u>	<u>-25.290</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	15.456.741	15.456.741
Kostpris 30. juni 2024	15.456.741	15.456.741
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	4.611.804	6.192.170
Årets regulering til dagsværdi	-590.899	-1.580.366
Regulering til dagsværdi 30. juni 2024	4.020.905	4.611.804
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	19.477.646	20.068.545

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes på baggrund af et skøn, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme beliggende i Odense.

Ejendommen med beliggenhed i udkanten af Odense er værdiansat på baggrund af et samlet afkast på 5,5%. Ejendommen centralt beliggende i Odense er værdiansat med afkast på 4,75%.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Depositata og forudbetalt leje

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Afkastkrav, bolig (%)	4,75% - 5,5%	4,5% - 5,5%
Tomgangsprocent, bolig (%)	0	0

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²) 1200 1200

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.699 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.404 t.kr. til 8.079 t.kr. efter skat.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 2.068 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 9.404 t.kr. til 11.017 t.kr. efter skat.

	30/6 2024	30/6 2023
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.614.873	14.844.116
Heraf forfalder inden for 1 år	-236.000	-277.000
	14.378.873	14.567.116
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	13.604.000	13.631.000
7. Deposita		
Deposita i alt	354.200	374.600
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	354.200	374.600

Noter

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	512.847	615.416
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-102.570</u>	<u>-102.570</u>
	<u>410.277</u>	<u>512.846</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>102.570</u>

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2024	<u>19.477.646</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-590.899</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.902 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 10.505 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.898 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 8.972 t.kr.

Der er gennem pengeinstitut stillet garantier overfor realkreditinstitut for 485 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor de øvrige selskaber i Easyliving Holding-koncernen om at stille overskydende likviditet til rådighed.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Easyliving Holding ApS, CVR-nr. 38337475, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Jesper Lyø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lyø

Dirigent

ID: 2515343a-7082-41ad-bc1e-5f62b71e7e2c

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2024 kl.: 07:02:31

Underskrevet med MitID



Jesper Lyø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lyø

Direktør

ID: 2515343a-7082-41ad-bc1e-5f62b71e7e2c

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2024 kl.: 07:02:31

Underskrevet med MitID



Janus Hauge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Janus Hauge

Direktør

ID: 3c62d25c-4703-4387-94a9-c353331a86e1

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2024 kl.: 14:46:42

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2024 kl.: 15:12:25

Underskrevet med MitID



Laila Charlotte Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Laila Charlotte Hansen

Revisor

ID: 58358830-a697-4d6c-8e36-fdb8f0477ffd

Tidspunkt for underskrift: 18-09-2024 kl.: 18:47:54

Underskrevet med MitID

