



Sampension Bolig Odense A/S

Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup
CVR-nr. 29190585

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.04.2024

Flemming Nielsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sampension Bolig Odense A/S
Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29190585
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Torbjørn Lange, formand
Rasmus Tore Lund Jacobsen
Anders Winther Børsting

Direktion

Martin Rauhe Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Sampension Bolig Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11.04.2024

Direktion

Martin Rauhe Pedersen
direktør

Bestyrelse

Torbjørn Lange
formand

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Anders Winther Børsting

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sampension Bolig Odense A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sampension Bolig Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

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.

Aalborg, den 11.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførsel af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense, samt ejendommen Holmbladsgade 70C, København og driver disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og drift af selskabets ejendomme har forløbet som forventet. Enkelte af selskabets boliger er i regnskabsåret blevet moderniseret. Omkostningerne hertil er udgiftsført i regnskabsåret. Årets resultat før skat blev et overskud på 23.460 tkr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af den interne årsrapport.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.649.551	2.794.962
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		23.917.438	4.314.351
Personaleomkostninger	1	0	(76.213)
Driftsresultat		26.566.989	7.033.100
Andre finansielle indtægter		178	42
Andre finansielle omkostninger	2	(3.107.018)	(4.101.228)
Resultat før skat		23.460.149	2.931.914
Skat af årets resultat		(2.322.926)	304.198
Årets resultat		21.137.223	3.236.112
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.137.223	3.236.112
Resultatdisponering		21.137.223	3.236.112

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		102.009.301	78.091.863
Materielle aktiver	3	102.009.301	78.091.863
Anlægsaktiver		102.009.301	78.091.863
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.986	20.290
Udskudt skat		0	847.358
Andre tilgodehavender		125.224	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	11.543
Periodeafgrænsningsposter		74.530	85.782
Tilgodehavender		278.740	964.973
Likvide beholdninger		616.014	456.132
Omsætningsaktiver		894.754	1.421.105
Aktiver		102.904.055	79.512.968

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		510.000	500.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		98.734.478	7.627.314
Egenkapital		99.244.478	8.127.314
Udskudt skat		1.475.568	0
Hensatte forpligtelser		1.475.568	0
Gæld til realkreditinstitutter		0	41.843.933
Bankgæld		0	1.232.909
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	253.372
Langfristede gældsforpligtelser	4	0	43.330.214
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	0	2.922.056
Deposita		1.120.865	1.041.641
Modtagne forudbetalinger fra kunder		826.254	719.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230.781	94.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	23.211.108
Skyldig skat		10	0
Anden gæld		6.099	66.407
Kortfristede gældsforpligtelser		2.184.009	28.055.440
Gældsforpligtelser		2.184.009	71.385.654
Passiver		102.904.055	79.512.968
Eventualforpligtelser	5		
Koncernforhold	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	0	7.627.314	8.127.314
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	10.000	46.575.702	0	46.585.702
Overført fra overkurs	0	(46.575.702)	46.575.702	0
Koncerntilskud o.l.	0	0	23.394.239	23.394.239
Årets resultat	0	0	21.137.223	21.137.223
Egenkapital ultimo	510.000	0	98.734.478	99.244.478

Noter

1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	0	74.916
Andre omkostninger til social sikring	0	1.297
	0	76.213
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	1

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	935.296	422.603
Renteomkostninger i øvrigt	1.859.875	960.481
Valutakursreguleringer	62.418	0
Øvrige finansielle omkostninger	249.429	2.718.144
	3.107.018	4.101.228

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	83.973.279
Kostpris ultimo	83.973.279
Dagsværdireguleringer primo	(5.881.416)
Årets dagsværdireguleringer	23.917.438
Dagsværdireguleringer ultimo	18.036.022
Regnskabsmæssig værdi ultimo	102.009.301

Selskabets investeringsejendom består af 2 bolig- og erhvervsejendom på i alt 4.190 m² beliggende i Odense og København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 20, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Odense 5,13 %
- Boligejendom beliggende i København 4,38 %

Albanigade 3

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.459 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.629 t.kr.

For boligdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 987 kr./ m2. For erhvervsdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 96 % kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 368 kr./ m2. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 18.411 kr./ m2.

Holmbladsgade 70C

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.689 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2.878 t.kr.

For boligdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100% kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.365 kr./ m2. Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 35.244 kr./ m2.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.950.828
Bankgæld	939.228
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	32.000
	2.922.056

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgik i dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationsselskab frem til 31. oktober 2023. Fra 1. november 2023 indgår selskabet i dansk sambeskatning med Sampension Livsforsikring A/S. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Sampension Livsforsikring A/S, Hellerup

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter mv. er periodiseret således, at de dækker over perioden frem til regnskabsårets udløb. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er for 2023 værdiansat til handelsværdien.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.