



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**K/S ODENSE DETAIL**

**C/O HOLMSBERG ADMINISTRATION APS, KLOSTERPLADS 2 1., 5700 SVENDBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. marts 2023

---

Anders Holmsberg

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S ODENSE DETAIL c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 94 86 57
	Stiftet: 30. januar 2009
	Kommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Vedel Bøje Anders Holmsberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S ODENSE DETAIL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. marts 2023

Direktion:

---

Ole Vedel Bøje

---

Anders Holmsberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne af K/S ODENSE DETAIL*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S ODENSE DETAIL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

København, den 8. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim Mücke  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10944

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 11 OU Sanderum By, Sanderum, beliggende Mågebakken 2, 5260 Odense SV og matr. nr. 8 O Ejby, Odense Jorder, beliggende Nyborgvej 93, Odense C med et samlet areal på 1.737 m<sup>2</sup>.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2022 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.673 tkr. mod et overskud på 2.204 tkr. i 2021.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>LEJEINDTÆGTER</b> .....		<b>2.214.915</b>	<b>2.184.959</b>
Eksterne omkostninger.....		-266.473	-191.818
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>1.948.442</b>	<b>1.993.141</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		934.757	456.387
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.883.199</b>	<b>2.449.528</b>
Andre finansielle indtægter.....		197	0
Andre finansielle omkostninger.....		-210.372	-245.567
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.673.024</b>	<b>2.203.961</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		2.673.024	2.203.961
<b>I ALT</b> .....		<b>2.673.024</b>	<b>2.203.961</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		32.476.679	31.541.922
Materielle anlægsaktiver.....	1	32.476.679	31.541.922
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>32.476.679</b>	<b>31.541.922</b>
Likvider.....		1.024.562	332.837
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.024.562</b>	<b>332.837</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.501.241</b>	<b>31.874.759</b>
<b>PASSIVER</b>			
Kommanditistindbetalinger.....		4.000.000	4.000.000
Overført overskud.....		16.963.833	14.290.809
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.963.833</b>	<b>18.290.809</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.686.708	10.511.348
Anden gæld.....		1.474.333	1.671.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>11.161.041</b>	<b>12.183.329</b>
Kortfristet del af anden langfristet gæld.....		197.648	186.140
Gæld til realkreditinstitutter.....		778.448	801.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	25.000
Anden gæld.....		375.271	388.185
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.376.367</b>	<b>1.400.621</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>12.537.408</b>	<b>13.583.950</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.501.241</b>	<b>31.874.759</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	4.000.000	14.290.809	18.290.809
Forslag til resultatdisponering.....		2.673.024	2.673.024
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>4.000.000</b>	<b>16.963.833</b>	<b>20.963.833</b>

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2022 20.963.833 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

## NOTER

## Note

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	<b>1</b>
Kostpris 1. januar 2022.....	27.674.700	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>27.674.700</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	3.867.222	
Årets værdireguleringer.....	934.757	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>4.801.979</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>32.476.679</b>	

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 6,5 % for selskabets ejendomme beliggende i Odense (2021: 6,5 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 32.476.679 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2022, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 0,5 % vil dagsværdien samlet falde med 2.330 tkr. (7 %). Hvis afkastkravet faldt med 0,5 % vil dagsværdien samlet stige med 2.718 tkr. (6 %)

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.465.156	778.448	5.803.512	11.312.644	
Anden gæld.....	1.671.981	197.648	552.550	1.858.121	
	<b>12.137.137</b>	<b>976.096</b>	<b>6.356.062</b>	<b>13.170.765</b>	

## Eventualposter mv.

3

## Eventualforpligtelser

Ingen.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 15.600.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2022 32.477 tkr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve nom. 16.600.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2022 32.477 tkr. Herudover transport i lejeindtægter.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

0

0

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S ODENSE DETAIL for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændring i forhold til tidligere år

I resultatopgørelsen er posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme" medtaget før finansielle poster, hvilket er en ændret præsentationsform i forhold til tidligere år. Sammenligningstallene er tilpasset i overensstemmelse hermed.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.