

# Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2022

Dirigent:

.....  
Kristian Garrett

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. maj 2022

Direktion:

.....  
Anders Bo Jørgensen

.....  
Kristian Garrett

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Odense Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisorerets 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. maj 2022  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen  
statsaut. revisor  
mne32129

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Odense Ejendomsudlejning ApS
Adresse, postnr., by	Astrupvej 36, 5000 Odense C
CVR-nr.	35 53 38 34
Stiftet	21. november 2013
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Bo Jørgensen Kristian Garrett
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 2.045.052 kr. mod et overskud på 2.163.550 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 14.101.568 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.123.495	1.641.261
2	Personaleomkostninger	-22.560	-185.647
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.100.935	1.455.614
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.433.715	1.850.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	3.534.650	3.305.614
	Finansielle indtægter	2.229	1.744
3	Finansielle omkostninger	-913.173	-531.863
	<b>Resultat før skat</b>	2.623.706	2.775.495
4	Skat af årets resultat	-578.654	-611.945
	<b>Årets resultat</b>	2.045.052	2.163.550
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.045.052	2.163.550
		2.045.052	2.163.550

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	47.311.716	37.559.286
		<u>47.311.716</u>	<u>37.559.286</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>47.311.716</u>	<u>37.559.286</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	23.535	0
	Andre tilgodehavender	2.546.551	113.721
		<u>2.570.086</u>	<u>113.721</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>733.262</u>	<u>3.130.016</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>3.303.348</u>	<u>3.243.737</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>50.615.064</u>	<u>40.803.023</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	14.021.568	11.976.516
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.101.568</u>	<u>12.056.516</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	3.614.824	3.036.641
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.614.824</u>	<u>3.036.641</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.476.262	23.476.961
	Deposita	740.476	564.652
		<u>31.216.738</u>	<u>24.041.613</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	719.965	641.072
	Skyldig selskabsskat	0	148.648
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	889.777	760.438
	Anden gæld	72.192	118.095
		<u>1.681.934</u>	<u>1.668.253</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>32.898.672</u>	<u>25.709.866</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>50.615.064</u></u>	<u><u>40.803.023</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	9.812.966	9.892.966
Overført via resultatdisponering	0	2.163.550	2.163.550
<b>Egenkapital 1. januar 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>11.976.516</b>	<b>12.056.516</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.045.052	2.045.052
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>14.021.568</b>	<b>14.101.568</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmetode på basis af forventet normaliseret driftsresultat for ejendommen og en afkastsats som reflekterer risikoen på ejendommen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Andre gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris.  
Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2021	2020
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	22.320	181.688
Andre omkostninger til social sikring	240	3.959
	<u>22.560</u>	<u>185.647</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.339	21.784
Andre finansielle omkostninger	896.834	510.079
	<u>913.173</u>	<u>531.863</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	471	170.666
Årets regulering af udskudt skat	578.183	441.279
	<u>578.654</u>	<u>611.945</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		24.470.819
Tilgange		<u>7.318.715</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>31.789.534</u>
Opskrivninger 1. januar 2021		13.088.467
Årets værdireguleringer		<u>2.433.715</u>
Opskrivninger 31. december 2021		<u>15.522.182</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><u>47.311.716</u></u>

### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Ved værdiansættelsen er anvendt et gennemsnitligt afkast på ca. 4,8 % (2020: 5,1%). Ejendommene omfatter primært boliglejemål beliggende hovedsageligt i Odense samt enkelte ejendomme beliggende i Nyborg og Gelsted.

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 47.312 pr. 31/12 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at såfremt afkastkravet reduceres med 0,5% stiger værdien af ejendommene med 4.539 t.kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien af ejendommene med 3.688 t.kr.

#### **7 Anpartskapital**

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

#### **8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 27.878 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### **9 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 47.312 t.kr. samt 10 t.kr. overfor ejerforening.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Garrett

### Direktion

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-134798049365  
IP: 87.58.xxx.xxx  
2022-05-18 13:59:58 UTC

NEM ID 

## Kristian Garrett

### Dirigent

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-134798049365  
IP: 87.58.xxx.xxx  
2022-05-18 13:59:58 UTC

NEM ID 

## Anders Bo Jørgensen

### Direktion

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS  
Serienummer: d438371d-9559-4745-aa6f-72523b48380b  
IP: 93.160.xxx.xxx  
2022-05-19 11:43:25 UTC

Mit 

## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2022-05-19 11:58:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3HH76-3ZWM0-CSDGE-4X4CH-BEZXG-YP7EW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>