

# Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. marts 2023

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 2022.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. marts 2023

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 2022 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 revisorers 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 13. marts 2023  
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 2022 udviser et overskud på 2.620.197 kr. mod et overskud på 2.045.052 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 16.721.765 kr.

### 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.	2022	2021
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.710.027	1.123.495
2	Personaleomkostninger	-75.025	-22.560
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	1.635.002	1.100.935
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.431.130	2.433.715
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.066.132	3.534.650
	Finansielle indtægter	4.492	2.229
3	Finansielle omkostninger	-711.405	-913.173
	<b>Resultat før skat</b>	3.359.219	2.623.706
4	Skat af årets resultat	-739.022	-578.654
	<b>Årets resultat</b>	2.620.197	2.045.052
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.620.197	2.045.052
		2.620.197	2.045.052

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsjendomme	52.931.520	47.311.716
		<u>52.931.520</u>	<u>47.311.716</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>52.931.520</u>	<u>47.311.716</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	23.535
	Andre tilgodehavender	177.084	2.546.551
		<u>177.084</u>	<u>2.570.086</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>197.176</u>	<u>733.262</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>374.260</u>	<u>3.303.348</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>53.305.780</u></u>	<u><u>50.615.064</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2022	2021
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	16.641.765	14.021.568
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>16.721.765</u>	<u>14.101.568</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	4.192.431	3.614.824
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>4.192.431</u>	<u>3.614.824</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.764.160	30.476.262
	Deposita	815.459	740.476
		<u>30.579.619</u>	<u>31.216.738</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	722.336	719.965
	Skyldig selskabsskat	117.415	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	903.276	889.777
	Anden gæld	68.938	72.192
		<u>1.811.965</u>	<u>1.681.934</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>32.391.584</u>	<u>32.898.672</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>53.305.780</u></u>	<u><u>50.615.064</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 2021	80.000	11.976.516	12.056.516
Overført via resultatdisponering	0	2.045.052	2.045.052
<b>Egenkapital 1. januar 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>14.021.568</b>	<b>14.101.568</b>
Overført via resultatdisponering	0	2.620.197	2.620.197
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>80.000</b>	<b>16.641.765</b>	<b>16.721.765</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2022 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 investerings-ejendomme, 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 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

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### 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 netto realisationsværdien.

## 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.	2022	2021
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	73.983	22.320
Andre omkostninger til social sikring	1.042	240
	<u>75.025</u>	<u>22.560</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26.499	16.339
Andre finansielle omkostninger	684.906	896.834
	<u>711.405</u>	<u>913.173</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	161.415	471
Årets regulering af udskudt skat	577.607	578.183
	<u>739.022</u>	<u>578.654</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2022		31.789.534
Tilgange		3.188.704
Kostpris 31. december 2022		<u>34.978.238</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		15.522.182
Årets værdireguleringer		2.431.100
Opskrivninger 31. december 2022		<u>17.953.282</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u>52.931.520</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. 5,4% (2021: 4,8%). Ejendommene omfatter primært boliglejemål beliggende hovedsageligt i Odense samt enkelte ejendomme beliggende i Nyborg og Gelsted.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 54.336 pr. 31/12 2022. 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 5.349 t.kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien af ejendommene med 4.627 t.kr.

#### **7 Anpartskapital**

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

#### **8 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 27.158 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 2022 udgør 54.336 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: ee18e36a-04ce-4845-9778-b9f18e865405

IP: 130.228.xxx.xxx

2023-03-13 07:13:30 UTC



## Kristian Garrett

### Dirigent

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS

Serienummer: ee18e36a-04ce-4845-9778-b9f18e865405

IP: 130.228.xxx.xxx

2023-03-13 07:13:30 UTC



## Anders Bo Jørgensen

### Direktion

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS

Serienummer: d438371d-9559-4745-aa6f-72523b48380b

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-13 08:02:08 UTC



## Morten Schougaard Soerensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:40820229

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-13 08:40:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: TNHEH-J10FU-EISEW-TTUK-POSFH-74JFI

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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