

Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2024

Dirigent:

.....
Kristian Garrett

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 14. maj 2024
Direktion:

.....
Anders Bo Jørgensen

.....
Kristian Garrett

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Odense Ejendomsudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

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 selskabet, 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.

Den uafhængige revisors erklæring

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.

Odense, den 14. maj 2024
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
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på 2.395.667 kr. mod et overskud på 2.620.197 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 14.326.098 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.	2023	2022 (Ikke gennemgået)
	Bruttofortjeneste	2.107.191	1.711.182
2	Personaleomkostninger	-289.102	-76.180
	Andre driftsomkostninger	-102.520	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.715.569	1.635.002
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.034.000	2.431.130
	Resultat før finansielle poster	-2.318.431	4.066.132
	Finansielle indtægter	5.175	4.492
	Finansielle omkostninger	-759.476	-711.405
	Resultat før skat	-3.072.732	3.359.219
3	Skat af årets resultat	677.065	-739.022
	Årets resultat	-2.395.667	2.620.197
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-2.395.667	2.620.197
		-2.395.667	2.620.197

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022 (Ikke gennemgået)
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	51.775.000	52.931.520
		<u>51.775.000</u>	<u>52.931.520</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.775.000</u>	<u>52.931.520</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	193.293	177.084
		<u>193.293</u>	<u>177.084</u>
	Likvide beholdninger	<u>969.069</u>	<u>197.176</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.162.362</u>	<u>374.260</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>52.937.362</u></u>	<u><u>53.305.780</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022 (Ikke gennemgået)
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	14.246.098	16.641.765
	Egenkapital i alt	14.326.098	16.721.765
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.322.962	4.192.431
	Hensatte forpligtelser i alt	3.322.962	4.192.431
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.583.675	29.764.160
	Deposita	905.687	815.459
		31.489.362	30.579.619
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	759.953	722.336
	Skyldig selskabsskat	150.404	117.415
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.810.154	903.276
	Anden gæld	78.429	68.938
		3.798.940	1.811.965
	Gældsforpligtelser i alt	35.288.302	32.391.584
	PASSIVER I ALT	52.937.362	53.305.780

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	14.021.568	14.101.568
Overført via resultatdisponering	0	2.620.197	2.620.197
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	16.641.765	16.721.765
Overført via resultatdisponering	0	-2.395.667	-2.395.667
Egenkapital 31. december 2023	80.000	14.246.098	14.326.098

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2023 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 valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved afhændelse af anlægsaktiver.

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 godtgørelser 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.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	263.464	75.138
Pensioner	23.386	0
Andre omkostninger til social sikring	2.252	1.042
	<u>289.102</u>	<u>76.180</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	192.404	161.415
Årets regulering af udskudt skat	-869.469	577.607
	<u>-677.065</u>	<u>739.022</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		34.978.238
Tilgange		2.980.000
Afgange		-102.520
Kostpris 31. december 2023		<u>37.855.718</u>
Opskrivninger 1. januar 2023		17.953.282
Årets værdireguleringer		-4.034.000
Opskrivninger 31. december 2023		<u>13.919.282</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		<u>51.775.000</u>

Investerings ejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investerings ejendomme 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. 5,6% (2022: 5,4%). Ejendommene omfatter primært boliglejemål beliggende hovedsageligt i Odense (72% af dagsværdien) samt enkelte ejendomme beliggende i Nyborg (7% af dagsværdien), Langeskov (13% af dagsværdien), Broby (1% af dagsværdien) og Gelsted (7% af dagsværdien).

Værdiansættelsen baserer sig på en gennemsnitlig leje på 1.005 kr. pr. kvm. og en forventet tomgang på 0%. Selskabet har historisk ikke haft tomgang på udlejning efter udvikling af ejendommene.

Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 51.775 pr. 31/12 2023. 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 4.991 t.kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien af ejendommene med 4.174 t.kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 27.094 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 51.775 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Anders Bo Jørgensen

Direktion

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-05-14 13:23:14 UTC



Kristian Garrett

Direktion

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-05-15 08:13:43 UTC



Kristian Garrett

Dirigent

På vegne af: Odense Ejendomsudlejning ApS

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

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-05-15 08:13:43 UTC



Morten Schougård Sørensen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-05-15 08:15:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: KEQJP-5GS0M-AZHGB-M1M27-XOGEIM-Y6SJE

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**