

## Easyliving Ejendomme ApS

Egebæksvej 38, 5000 Odense C

CVR-nr. 38 36 94 74

### Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2022.

---

Jesper Lyø  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
 <b>Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Easyliving Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 21. september 2022

### Direktion

Jesper Lyø

Janus Hauge

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaverne i Easyliving Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Easyliving Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Svendborg, den 21. september 2022

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann  
statsautoriseret revisor  
mne26762

Laila Hansen  
registreret revisor  
mne16256

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Easyliving Ejendomme ApS Egebæksvej 38 5000 Odense C
	CVR-nr.: 38 36 94 74
	Stiftet: 27. januar 2017
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jesper Lyø Janus Hauge
<b>Revision</b>	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
<b>Modervirksomhed</b>	Easyliving Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at udvikle fast ejendom, herunder opførelse og udlejning, salg og investering i grunde og bygninger samt andet til fast ejendom relateret virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.116.872 kr. mod 2.576.467 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.986.907 kr. mod 4.935.914 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den forgangne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Easyliving Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Varebeholdninger - projektejendomme

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien af varebeholdningen lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet koordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Easyliving Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samme-skatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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 til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.116.872</b>	<b>2.576.467</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	86.237	5.452.988
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.333	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.199.776</b>	<b>8.029.455</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.262
Andre finansielle indtægter	347.869	286
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.001.184	-1.719.355
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.546.461</b>	<b>6.317.648</b>
2 Skat af årets resultat	-559.554	-1.381.734
<b>Årets resultat</b>	<b>1.986.907</b>	<b>4.935.914</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.986.907	4.935.914
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.986.907</b>	<b>4.935.914</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.666	0
4	Investerings ejendomme	66.012.524	65.642.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	66.059.190	65.642.100
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>66.059.190</b>	<b>65.642.100</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg - projektejendomme	9.985.828	8.640.518
	Varebeholdninger i alt	9.985.828	8.640.518
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	40.328	10.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	137.782
	Periodeafgrænsningsposter	101.424	100.502
	Tilgodehavender i alt	141.752	248.284
	Likvide beholdninger	272.835	536.715
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.400.415</b>	<b>9.425.517</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.459.605</b>	<b>75.067.617</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
Note		2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	13.128.207	11.141.300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.178.207</b>	<b>11.191.300</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	2.771.000	2.744.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.771.000</b>	<b>2.744.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til realkreditinstitutter	47.918.015	44.648.908
6	Gæld til pengeinstitutter	0	3.881.675
7	Deposita	1.257.006	1.249.480
8	Anden gæld	1.295.584	1.555.032
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.470.605	51.335.095
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.453.117	2.447.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	462.275	189.609
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.710.504	5.846.864
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	793.953	921.314
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	532.554	250.734
	Anden gæld	87.390	141.701
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.039.793	9.797.222
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>60.510.398</b>	<b>61.132.317</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.459.605</b>	<b>75.067.617</b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	6.205.386	6.255.386
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.935.914	4.935.914
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	11.141.300	11.191.300
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.986.907	1.986.907
	<b>50.000</b>	<b>13.128.207</b>	<b>13.178.207</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	151.097	97.506
Andre finansielle omkostninger	850.087	1.621.849
	<b>1.001.184</b>	<b>1.719.355</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	532.554	250.734
Årets regulering af udskudt skat	27.000	1.131.000
	<b>559.554</b>	<b>1.381.734</b>
	30/6 2022	30/6 2021
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	49.999	0
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>49.999</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-3.333	0
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>-3.333</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>46.666</b>	<b>0</b>
<b>4. Investerings ejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2021	54.460.713	34.718.040
Tilgang i årets løb	284.187	37.951.257
Afgang i årets løb	0	-18.208.584
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>54.744.900</b>	<b>54.460.713</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	11.181.387	7.165.699
Årets regulering til dagsværdi	86.237	4.015.688
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2022</b>	<b>11.267.624</b>	<b>11.181.387</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>66.012.524</b>	<b>65.642.100</b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes ligeledes på baggrund af et skøn, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Odense.

Ejendomme med beliggenhed i udkanten af Odense er værdiansat på baggrund af et samlet afkast på 5,3%. Ejendomme centralt beliggende i Odense er værdiansat med afkast på 4,4%.

Ifølge markedsrapporter for 2. kvartal 2022 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme på fyn til 4,0 - 4,5% og for ejendomme med sekundær beliggenhed til 4,5 - 6,0 %.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.930 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 13.178 t.kr. til 8.553 t.kr. efter skat.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 7.273 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 13.178 t.kr. til 18.851 t.kr. efter skat.

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	49.112.015	45.668.908
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.194.000</u>	<u>-1.020.000</u>
	<b><u>47.918.015</u></b>	<b><u>44.648.908</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>44.252.000</u>	<u>41.700.000</u>

## Noter

	30/6 2022	30/6 2021
<b>6.   Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	4.289.675
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-408.000
	<b>0</b>	<b>3.881.675</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	2.259.000
<b>7.   Deposita</b>		
Deposita i alt	1.257.006	1.249.480
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Deposita i alt</b>	<b>1.257.006</b>	<b>1.249.480</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.257.006	0
<b>8.   Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	1.554.701	2.574.032
Heraf forfalder inden for 1 år	-259.117	-1.019.000
	<b>1.295.584</b>	<b>1.555.032</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	259.117	803.000

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 48.578 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 66.013 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.619 t.kr., er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 4.462 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.102 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 43.741 t.kr. samt i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 5.524 t.kr.

Der er gennem pengeinstitut stillet garantier overfor realkreditinstitut for 2.751 t.kr.

### 10. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Easyliving Holding ApS, CVR-nr. 38337475, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede forpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Janus Hauge

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-036124840125 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 10:22:54  
Underskrevet med NemID

## Jesper Lyø

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-454193624277 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 14:19:21  
Underskrevet med NemID

## Jesper Lyø

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-454193624277 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2022 kl.: 14:19:21  
Underskrevet med NemID

## Morten Heitmann

Som Revisor  
RID: 1235460036696 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 10:30:35  
Underskrevet med NemID

## Laila Charlotte Hansen

Som Revisor  
RID: 70552159 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 13-10-2022 kl.: 10:24:21  
Underskrevet med NemID