

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Odense 3 ApS

Lindvedvej 71
5260 Odense S

Cvr-nr. 39 52 81 18

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
Odense, den 31/5 2024.


Dirigent
Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Odense 3 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

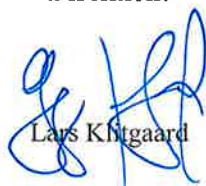
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 26. februar 2024

Direktion:



Lars Knitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPITALEJERNE I ODENSE 3 APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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 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 for nødvendige 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 revisionshandlingerne 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 tilstedeværelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 om 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 interne 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.

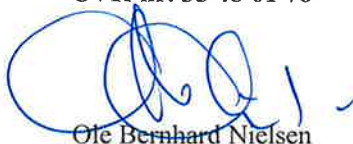
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Svendborg, den 26. februar 2024

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Bernhard Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Odense 3 ApS
Lindvedvej 71
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 39 52 81 18
Stiftet: 26. april 2018
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION

Lars Klitgaard

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
Reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er at udvikle og bygge boliger med videresalg for øje og udlejning af boliger samt hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme under opførelse, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi når de er opført og udlejet. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Under udførelsen værdiansættes disse til kostpris, som nedskrives hvis der er udsigt til tab ift. handelsværdien.

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 31. december 2023 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75% .

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er som forventet.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2024

Der forventes mindre underskud.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Odense 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme under udførelse

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, byggeudgifter direkte knyttet til anskaffelsen og finansieringsudgifter indtil det tidspunkt, hvor ejendommene er klar til udlejning. Er der indikationer på værdiforringelse, foretages der nedskrivning.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivningen af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på tilgodehavender.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKYLDIG SKAT 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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Langfristede gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrig gæld er målt til amortiseret kostpris hvilket typisk svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

No- ter	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	-120.117	-310.903
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-192.210	-289.333
2 Finansielle indtægter	165.169	83.233
3 Finansielle omkostninger	-102.470	-89.043
RESULTAT FØR SKAT	-249.628	-606.046
Skat af årets resultat	71.309	0
ÅRETS RESULTAT	<u>-178.319</u>	<u>-606.046</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-178.319	-606.046
ÅRETS RESULTAT	<u>-178.319</u>	<u>-606.046</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

		<u>AKTIVER</u>	
No-		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
ter			
	ANLÆGSAKTIVER		
	4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Investeringsejendom under udførelse	<u>24.572.088</u>	<u>23.806.843</u>
	5 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>18.459</u>	<u>10.668</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>24.590.547</u>	<u>23.817.511</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.435.491	16.376.286
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>16.435.491</u>	<u>16.376.286</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>2.179</u>	<u>1.652.361</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>16.437.670</u>	<u>18.028.647</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>41.028.217</u></u>	<u><u>41.846.159</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	22.950.000	22.950.000
Overkurs ved emission	15.043.054	15.043.054
Overført resultat	-1.555.342	-1.377.023
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>36.437.712</u>	<u>36.616.031</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	195.188	65.360
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.742.522	2.571.143
Gæld til associerede virksomheder	2.589.046	2.529.875
Anden gæld	63.750	63.750
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>4.590.505</u>	<u>5.230.127</u>
PASSIVER I ALT	<u>41.028.217</u>	<u>41.846.159</u>

6 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

7 PERSONALEFORHOLD

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Saldo ved årets begyndelse	22.950.000	15.043.054	-1.377.023	36.616.031
Resultatdisponering	0	0	-178.319	-178.319
EGENKAPITAL	22.950.000	15.043.054	-1.555.342	36.437.712

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTOFORTJENESTE

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	164.205	83.233
Andre renter	964	0
	<u>165.169</u>	<u>83.233</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, associerede virksomheder	101.859	75.160
Andre renter	611	13.883
	<u>102.470</u>	<u>89.043</u>
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Investeringsjendom under udførelse		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	23.806.843	21.401.193
Tilgang i året	765.246	2.405.650
Afgang i året	0	0
	<u>24.572.088</u>	<u>23.806.843</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	31/12 2023	31/12 2022		
5 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER				
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	1	0		
Årets til- og afgang	0	1		
Anskaffelsessum ved årets slutning	1	1		
Værdiregulering ved årets begyndelse	10.667	0		
Skattefrit koncerntilskud	200.000	300.000		
Årets værdiregulering	-192.210	-289.333		
Værdiregulering ved årets slutning	18.458	10.667		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.459	10.668		
Navn	Hjemsted	Andel i resultat	Andel i egenkapital	Andel i egenkapital
Odense 7 ApS	Odense	-192.210	18.459	10.668

6 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Sammen med administrations-selskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomhederne inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede forpligtelse fremgår af årsrapporten for administrations-selskabet Living Holding ApS.

7 PERSONALEFORHOLD

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.