

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Odense 5 ApS

Lindvedvej 75

5260 Odense S

Cvr-nr. 39 85 76 85

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
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

	side
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 Odense 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsregnskabet er aflagt 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 23. april 2024.

Direktion:



Lars Klitgaard

Bestyrelse

Frederik Dall Klitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPTALEJERNE ODENSE 5 APS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odense 5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 bare 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 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 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.

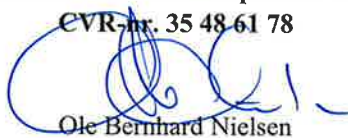
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Svendborg, den 23. april 2024.

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Bernhard Nielsen

statsaut. revisor

mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Odense 5 ApS
Lindvedvej 75
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 39 85 76 85
Stiftet:
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB OG ADMINISTRATIONSELSKAB

Living Holding ApS
Lindvedvej 75
5260 Odense S
CVR-nr.:
Ejerandel 90 %

31 15 30 93

DIREKTION

Lars Klitgaard

BESTYRELSE

Frederik Dall Klitgaard

REVISOR

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

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

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er at udvikle, opbygge og administrere udlejningsboliger eller boliger med salg for øje.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

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

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er som forventet.

Oplysninger om fortsat drift og kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Ledelsen forventer at selskabet kan reetablere sin egenkapital ved tilførsel af kapital, ved egen indtjening og ved værdiregulering på ejendomsportefølje.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2024

Selskabet forventer overskud det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Odense 5 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 investeringsejendommene, 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.

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme under udførelse

Investerings ejendomme under opførelse måles til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, byggeudgifter direkte knyttet til anskaffelsen og finansieringsudgifter indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til udlejning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

GÆLDSFORPLIGTELSER

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

No- ter	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 BRUTTORESULTAT	<u>-47.271</u>	<u>-65.402</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-47.271	-65.402
2 Finansielle indtægter	14	0
3 Finansielle omkostninger	<u>-137.737</u>	<u>-137.291</u>
RESULTAT FØR SKAT	-184.995	-202.693
4 Skat af årets resultat	<u>59.256</u>	<u>44.593</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-125.738</u></u>	<u><u>-158.101</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-125.738</u>	<u>-158.101</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-125.738</u></u>	<u><u>-158.101</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

		<u>AKTIVER</u>	
No- ter		<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	ANLÆGSAKTIVER		
	5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
	Investeringsejendomme under udførelse	<u>6.981.536</u>	<u>6.981.536</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>6.981.536</u>	<u>6.981.536</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	TILGODEHAVENDER		
	Andre tilgodehavender	<u>1.000</u>	<u>0</u>
		<u>1.000</u>	<u>0</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>12.700</u>	<u>10.626</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>13.700</u>	<u>10.626</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.995.236</u></u>	<u><u>6.992.161</u></u>

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

No- ter	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	2.500	2.500
Overført resultat	-606.479	-480.740
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>-103.979</u>	<u>21.760</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE		
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.945
6 Skyldig selskabsskat	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.074.214	6.938.457
Anden gæld	25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>7.099.214</u>	<u>6.970.401</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>6.995.236</u></u>	<u><u>6.992.161</u></u>

7 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.

8 PERSONALEFORHOLD

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overkurs ved emmision	Overført resultat
Saldo ved årets begyndelse	500.000	2.500	-480.740
Resultatdisponering	0	0	-125.738
EGENKAPITAL	500.000	2.500	-606.479

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

1 BRUTTORESULTAT

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

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2 FINANSIELLE INDTÆGTER		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	0	0
Andre finansielle indtægter	14	0
	<u>14</u>	<u>0</u>
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	137.514	136.287
Andre finansielle omkostninger	223	1.005
	<u>137.737</u>	<u>137.291</u>
4 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	0	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	-59.256	-44.593
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	<u>-59.256</u>	<u>-44.593</u>
5 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsjendomme under udførelse		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	6.981.536	6.980.468
Årets tilgang	0	1.068
	<u>6.981.536</u>	<u>6.981.536</u>
Anskaffelsessum ved årets slutning	6.981.536	6.981.536
Værdiregulering ved årets begyndelse	0	0
Årets værdiregulering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering ved årets slutning	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI		
VED ÅRETS SLUTNING	<u>6.981.536</u>	<u>6.981.536</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**6 SKYLDIG SELSKABSSKAT**

	Selskabs- skat
Saldo ved årets begyndelse	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	59.256
Regulering af tidligere års skatter	0
Skat af årets resultat	-59.256
	<hr/>
SKYLDIG SELSKABSSKAT	0
	<hr/> <hr/>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

7 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Sammen med administrationsselskabet 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 administrationsselskabet Living Holding ApS.

8 PERSONALEFORHOLD

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