

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Odense 7 ApS

Lindvedvej 75

5260 Odense S

Cvr-nr. 42 60 95 01

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 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 Klitgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPITALEJEREN I ODENSE 7 APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Odense 7 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 revisoreres 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 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 tilstædeværelse 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 note-oplysningerne, 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.

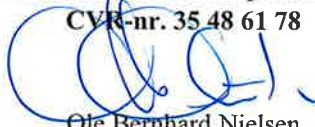
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 7 ApS
Lindvedvej 75
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777
CVR-nr.: 41 27 71 22
Stiftet: 15. august 2021
Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

MODERSELSKAB OG ADMINISTRATIONSELSKAB

Odense 3 ApS
Lindvedvej 75
5260 Odense S
CVR-nr.:
Ejerandel 100 %

31 15 30 93

DIREKTION

Lars 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.

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

Selskabets ledelse 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 7 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 administrationselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsjendomme under udførelse

Investeringsjendomme 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.

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 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GÆLDSFORPLIGTELSER

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

No- ter	2023	15/8 - 31/12 2022
1 BRUTTORESULTAT	-107.002	-159.676
Finansielle indtægter	3	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-182.793</u>	<u>-283.881</u>
RESULTAT FØR SKAT	-289.791	-443.557
3 Skat af årets resultat	<u>97.583</u>	<u>21.040</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-192.209</u></u>	<u><u>-422.518</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-192.209</u>	<u>-422.518</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-192.209</u></u>	<u><u>-422.518</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

	<u>AKTIVER</u>	
No- ter	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
ANLÆGSAKTIVER		
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme under udførelse	<u>26.239.973</u>	<u>26.221.298</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>26.239.973</u>	<u>26.221.298</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>7.486</u>	<u>33.840</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>7.486</u>	<u>33.840</u>
AKTIVER I ALT	<u>26.247.459</u>	<u>26.255.138</u>

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

No- ter	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
EGENKAPITAL		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	2.500	2.500
Overført resultat	-34.041	-41.833
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>18.459</u>	<u>10.667</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Anden gæld	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	5.673
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.160.916	17.170.714
Anden gæld	<u>68.084</u>	<u>68.084</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>17.229.001</u>	<u>17.244.471</u>
PASSIVER I ALT	<u>26.247.459</u>	<u>26.255.138</u>
6 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.		
7 PERSONALEFORHOLD		

EGENKAPITALOPGØRELSE

EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overkurs ved emmision	Overført resultat
Saldo ved årets begyndelse	50.000	2.500	-41.833
Modtaget tilskud jf. selskabsskattelovens § 31 C fra Odense 3 ApS	0	200.000	200.000
Resultatdisponering	0	0	-192.209
EGENKAPITAL	50.000	202.500	-34.041

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 OMKOSTNINGER		
Renteudgifter, tilknyttede virksomheder	182.785	283.567
Andre finansielle omkostninger	8	314
	<u>182.793</u>	<u>283.881</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Skat af årets resultat	0	0
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	-21.040
Regulering af tidligere års skat	-97.583	0
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	<u>-97.583</u>	<u>-21.040</u>
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendomme under udførelse		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	26.221.298	26.132.813
Årets tilgang	18.675	88.485
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>26.239.973</u>	<u>26.221.298</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	0	0
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ved årets slutning	0	0
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>26.239.973</u>	<u>26.221.298</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

Af prioritetsgælden forfalder 0 t.kr. efter 5 år.

6 EVENTUALFORPLIGTELSE OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for anden gæld på 4.800 t.kr. samt gennemførelse af købsaftalen på grundens bestemmelser, er givet værdien af investeringsejendom under opførelse med 26.240 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut samt afgivne garantier er givet sikkerhed i likvider med 7 t.kr.

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.