



## K/S Bolig Falen Odense

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 42623970

## Årsrapport 25.08.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.04.2023

---

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

K/S Bolig Falen Odense

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 42623970

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 25.08.2021 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Peter Nissen, formand

Jens Funder Berg

Kristian Busk Mouritzen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 25.08.2021 - 31.12.2022 for K/S Bolig Falen Odense.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 25.08.2021 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20.04.2023

## Bestyrelse

**Peter Nissen**

formand

**Jens Funder Berg**

**Kristian Busk Mouritzen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i K/S Bolig Falen Odense

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Bolig Falen Odense for regnskabsåret 25.08.2021 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 25.08.2021 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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 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 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.

### **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.

Aarhus, den 20.04.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

### **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning samt udvikling af ejendommene beliggende Falen, 5000 Odense.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 10.728 t.kr., hvilket anses for værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	2021/22
	kr.
	Note
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	<b>3.194.372</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.487.997
<b>Driftsresultat</b>	<b>11.682.369</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	(203)
Andre finansielle omkostninger	(954.183)
<b>Årets resultat</b>	<b>10.727.983</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
Overført resultat	10.727.983
<b>Resultatdisponering</b>	<b>10.727.983</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		89.200.000
<b>Materielle aktiver</b>	1	<b>89.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>89.200.000</b>
Andre tilgodehavender		330
<b>Tilgodehavender</b>		<b>330</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.188.176</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.188.506</b>
<b>Aktiver</b>		<b>92.388.506</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		24.760.000
Overført overskud eller underskud		10.727.983
<b>Egenkapital</b>		<b>35.487.983</b>
Andre hensatte forpligtelser		118.605
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>118.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter		54.616.316
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>54.616.316</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	408.152
Deposita		1.095.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder		256.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		346.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.203
Anden gæld		54.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.165.602</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>56.781.918</b>
<b>Passiver</b>		<b>92.388.506</b>
Eventualforpligtelser	3	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	1	0	1
Kapitalforhøjelse	24.759.999	0	24.759.999
Årets resultat	0	10.727.983	10.727.983
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>24.760.000</b>	<b>10.727.983</b>	<b>35.487.983</b>

# Noter

## 1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	80.712.003
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>80.712.003</b>
Årets dagsværdireguleringer	8.487.997
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.487.997</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>89.200.000</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investerings ejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,0% pr. 31.12.2022.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,8 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 12,6 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.516 t.kr. Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.316 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommen udgør 4.310 m<sup>2</sup>.

Lejemålene er boligudlejning, hvor lejere kan opsigte lejemålene med 3 måneders varsel.

## 2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	408.152	54.616.316	53.416.125
	<b>408.152</b>	<b>54.616.316</b>	<b>53.416.125</b>

### 3 Eventualforpligtelser

#### Hæftelsesforpligtelse

Selskabet er et kommanditselskab og har derfor en komplementar, Komplementarselskabet Falen Odense ApS.

Komplementaren hæfter ubegrænset for kommanditselskabets forpligtelser. Kommanditselskabet er derfor forpligtet til årligt at honorere komplementaren med 5 t.kr.

#### Ejendoms-, og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Selskabsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel efter 01.01.2027.
- Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges skriftligt med 3 måneders varsel efter regnskabsårets udløb.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelighedsperioden for samlet 641 t.kr.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og mellemværende med pengeinstitut er sikret ved pant i ejendom ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 55.988 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 89.200 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets første indkomstår omfattende perioden 14.06.2022 - 31.12.2022. Der er som følge heraf ikke anført sammenligningstal i årsrapporten.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til indvendig vedligeholdelse.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.