



K/S Bolig Falen Odense

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

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
23.04.2024

Christian Gersdorff Stenbjerre
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Bestyrelse

Peter Nissen, formand

Jens Funder Berg

Kristian Busk Mouritzen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23.04.2024

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 23.04.2024

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 2.282 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 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.338.858	3.194.372
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	8.487.997
Driftsresultat		3.338.858	11.682.369
Andre finansielle indtægter		6.231	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(5.162)	(5.203)
Andre finansielle omkostninger		(1.057.522)	(949.183)
Årets resultat		2.282.405	10.727.983
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Overført resultat		1.282.405	10.727.983
Resultatdisponering		2.282.405	10.727.983

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		93.054.155	89.200.000
Materielle aktiver	1	93.054.155	89.200.000
Anlægsaktiver		93.054.155	89.200.000
Andre tilgodehavender		0	330
Tilgodehavender		0	330
Likvide beholdninger		1.340.640	3.188.176
Omsætningsaktiver		1.340.640	3.188.506
Aktiver		94.394.795	92.388.506

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		24.760.000	24.760.000
Overført overskud eller underskud		12.010.388	10.727.983
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		37.770.388	35.487.983
Andre hensatte forpligtelser		62.772	118.605
Hensatte forpligtelser		62.772	118.605
Gæld til realkreditinstitutter		54.239.565	54.616.316
Langfristede gældsforpligtelser	2	54.239.565	54.616.316
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	408.428	408.152
Deposita		1.129.956	1.095.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder		405.534	256.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		241.204	346.005
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.365	5.203
Anden gæld		131.583	54.523
Kortfristede gældsforpligtelser		2.322.070	2.165.602
Gældsforpligtelser		56.561.635	56.781.918
Passiver		94.394.795	92.388.506
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	24.760.000	10.727.983	0	35.487.983
Årets resultat	0	1.282.405	1.000.000	2.282.405
Egenkapital ultimo	24.760.000	12.010.388	1.000.000	37.770.388

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	80.712.003
Tilgange	3.854.155
Kostpris ultimo	84.566.158
Dagsværdireguleringer primo	8.487.997
Dagsværdireguleringer ultimo	8.487.997
Regnskabsmæssig værdi ultimo	93.054.155

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

Investeringssejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er i året opført fem nye lejemål. De oprindelige 50 lejemål er omfattet af omkostningsbestemt leje. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,11% pr. 31.12.2023, imod 4,0% sidste år. Afkastkravet udgør 4,08% for lejemål omfattet af omkostningsbestemt leje og 4,75% for de nye lejemål.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,9 mio. kr.
En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 12,7 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommen på 3.769 t.kr., imod 3.516 t.kr. sidste år. Den positive udvikling udgøres hovedsageligt af fem nye lejemål i året.

Forrentningen af kontante deposita og forudbetalte lejer på 1.448 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommen udgør 4.510 m².

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

2 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	408.428	408.152	54.239.565	53.006.029
	408.428	408.152	54.239.565	53.006.029

3 Eventualforpligtelser

Komplementarselskabet

Kommanditselskabet er forpligtet til at honorere komplementarselskabet Bolig Falen Odense Komplementar ApS for dets ubegrænsede hæftelse med 5 t.kr. årligt.

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 528 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 93.054 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Manglende sammenlignelighed

Det foregående regnskabsår var selskabets første regnskabsår og dækker perioden 25.08.2021 - 31.12.2022. Dermed er der ikke direkte sammenlignelighed med tallene for 2023, som udgør 12 måneder.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

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.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.