

Odensevej 26 ApS
(CVR nr. 42 79 02 30)Grønløkkevej 6L
5000 Odense C**ÅRSRAPPORT 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Dirigent

Peter Højmark Kullberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2023, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2023, passiver	11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter.....	13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Odensevej 26 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. juni 2024

Direktion:

Peter Højmark Kullberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Odensevej 26 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odensevej 26 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 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 forpligtelse 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

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

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 væsentlig 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.

Odense, den 27. juni 2024

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42

Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Odensevej 26 ApS
Grønløkkevej 6L
5000 Odense C

CVR-nr.: 42 79 02 30
Stiftet: 15. oktober 2021
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Direktion

Peter Højmark Kullberg

Revisor

SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets formål er erhvervelse af fast ejendom og opførelse af boligbyggeri, videresalg eller udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev ikke som forventet og årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Odensevej 26 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter afholdte udgifter til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder 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 skattemæssigt overskud.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige afkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse 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 indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2023 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2022 i</u> <u>1.000 kr.</u>
1. BRUTTOFORTJENESTE	1.005.890	796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-273.573	8.276
DRIFTSRESULTAT	732.317	9.072
2. Finansielle indtægter	0	33
3. Finansielle omkostninger	-818.578	-615
RESULTAT FØR SKAT	-86.261	8.490
4. Skat af årets resultat	18.875	-1.868
ÅRETS RESULTAT	<u>-67.386</u>	<u>6.622</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	-67.386	6.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	<u>-67.386</u>	<u>6.622</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>31/12 2023</u> i hele kr.	<u>31/12 2022</u> i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
5.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	<u>24.000.000</u>	<u>24.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>24.000.000</u>	<u>24.000</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Likvide beholdninger	<u>1.029</u>	<u>142</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.029</u>	<u>142</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>24.001.029</u></u>	<u><u>24.142</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

<u>Note</u>	31/12 2023 i hele kr.	31/12 2022 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL:		
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	6.554.589	6.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	<u>6.594.589</u>	<u>6.662</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Hensættelser til udskudt skat	1.760.523	1.821
6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	4.203.845	4.430
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
6. Kortfristet del af langfristet gæld	271.392	281
Gæld til pengeinstitutter	4.125.313	2.299
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	237
Leverandører af varer og tjenester	6.838	6.256
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.078.647	1.046
Skyldigt sambeskatningsbidrag	41.311	47
Anden gæld	3.918.571	1.063
	<u>11.442.072</u>	<u>11.229</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>15.645.917</u>	<u>15.659</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.001.029</u>	<u>24.142</u>
7. AKTIVER OG FORPLIGTELSER INDREGNET TIL DAGSVÆRDI		
8. EVENTUALPOSTER		
9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>31/12 2023</u> i hele kr.	<u>31/12 2022</u> i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
Anpartskapital:		
Saldo primo	40.000	40
Saldo ultimo	<u>40.000</u>	<u>40</u>
 Overført resultat:		
Saldo primo	6.621.975	0
Årets resultat	<u>-67.386</u>	<u>6.622</u>
Saldo ultimo	<u>6.554.589</u>	<u>6.622</u>
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL, ULTIMO	<u>6.594.589</u>	<u>6.662</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre drifts indtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2023 i hele kr.	2022 i 1.000 kr.
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	33
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	747.672	615
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	70.906	0
	<u>818.578</u>	<u>615</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	41.311	47
Regulering af udskudt skat	-60.186	1.821
	<u>-18.875</u>	<u>1.868</u>
5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		<u>15.724.048</u>
Årets tilgang		273.572
Årets afgang		<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>15.997.620</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2023		8.275.952
Årets dagsværdireguleringer		<u>-273.572</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2023		<u>8.002.380</u>
Regnskabsmæssigværdi 31. december 2023		<u>24.000.000</u>

NOTER

Note

5. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, fortsat:

Følsomhedsanalyse:

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af 2 bygninger på 7.106 kvm klassificeret som erhvervslejemål. Investeringsejendommen er beliggende i Svendborg. Investeringsejendommens drift består af tankstation, klinik og butik.

Det gennemsnitlige afkastskrav udgør 8,5% pr. 31. december 2023.

Ved opgørelse af værdien for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udleje af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv. ligesom deposita og forudbetalt leje.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendom i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen.

Ændringer i afkastkrav	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	8,0	8,5	9
Dagsværdi	24.700.000	24.000.000	23.300.000
Ændring i dagsværdi	+700.000	0	-700.000

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2023 gæld i alt	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	4.711.118	4.475.237	271.392	3.028.039

NOTER

Note

7. AKTIVER OG FORPLIGTELSE INDREGNET TIL DAGSVÆRDI:

	Dagsværdi ultimo	Årets urealiserede gevinster i resultatopg.	Årets urealiserede tab i resultatopg.	Årets ændring i dagsværdi indregnet i reserven
Investeringsejendomme.....	24.000.000	0	273.572	0

8. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skat af de sambeskattede selskabers indkomst.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for Projektudvikling Fyn ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Selskabet har stillet en garantiforpligtelse på t.kr. 272 for gælden til realkreditinstitutter

9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.475, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 24.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 12.600 med pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld og gæld til sælger.

10. OPLYSNING OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER:

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Højmark Kullberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Højmark Kullberg

Dirigent

ID: 58ebf746-323a-4bf6-979e-c76104bea0c5

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 11:40:19

Underskrevet med MitID



Peter Højmark Kullberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Højmark Kullberg

Direktør

ID: 58ebf746-323a-4bf6-979e-c76104bea0c5

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 11:40:19

Underskrevet med MitID



Peder Grønnegaard Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peder Grønnegaard Rasmussen

Revisor

ID: b9b23ae6-98d0-48b0-b95b-73968851dec1

Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 11:54:59

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 62cf16RQNMk251930567

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.