

Mågevej 9-11 ApS

c/o Jesper Lyø Larsen, Egebæksvej 38, 5000 Odense C

CVR-nr. 43 85 52 98

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

Jesper Lyø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Mågevej 9-11 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 14. december 2023

Direktion

Jesper Lyø
Direktør

Janus Hauge
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i Mågevej 9-11 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Mågevej 9-11 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 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 revisorerets 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 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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 den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, 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 intern 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 14. december 2023

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Morten Heitmann
statsautoriseret revisor
mne26762

Laila Hansen
registreret revisor
mne16256

Selskabsoplysninger

Selskabet	Mågevej 9-11 ApS c/o Jesper Lyø Larsen Egebæksvej 38 5000 Odense C
	CVR-nr.: 43 85 52 98 Stiftet: 10. januar 2023 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jesper Lyø, Direktør Janus Hauge, Direktør
Revision	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Modervirksomhed	Easyliving Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udvikle fast ejendom, herunder opførelse, udlejning, salg og investering i grunde og bygninger samt anden til fast ejendom relateret virksomhed.

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af beboelsejendomme.

Selskabet er et udspaltet selskab fra Easyliving Ejendomme ApS. Spaltningen er sket med tilbagevirkende kraft fra 1. juli 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -301 t.kr. kr. Resultatet er påvirket af den negative udvikling på boligmarkedet, hvor afkastkravet i markedet er steget, hvilket har medført en nedskrivning af investeringsejendommene på 826 t.kr.

Der er i det nye regnskabsår indgået aftaler, der sikrer tilstrækkelig likviditet det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Mågevej 9-11 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal i resultatopgørelsen.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, direkte omkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Mågevej 9-11 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	887.215
Værdiregulering af investeringsejendomme	-826.425
Driftsresultat	60.790
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.264
1 Øvrige finansielle omkostninger	-446.193
Resultat før skat	-381.139
2 Skat af årets resultat	80.368
Årets resultat	-300.771
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-300.771
Disponeret i alt	-300.771

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/6 2023</u>	<u>1/7 2022</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>21.445.366</u>	<u>22.271.791</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.445.366</u>	<u>22.271.791</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.445.366</u>	<u>22.271.791</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.860	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	241.876	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>60.669</u>	<u>71.976</u>
Tilgodehavender i alt	<u>307.405</u>	<u>71.976</u>
Likvide beholdninger	<u>43.915</u>	<u>79.164</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>351.320</u>	<u>151.140</u>
Aktiver i alt	<u>21.796.686</u>	<u>22.422.931</u>

Balance

Passiver		<u>30/6 2023</u>	<u>1/7 2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overkurs ved emission	0	3.825.713
	Overført resultat	3.524.942	0
	Egenkapital i alt	<u>3.564.942</u>	<u>3.865.713</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.186.000	1.371.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.186.000</u>	<u>1.371.000</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.885.678	14.241.518
5	Deposita	376.100	375.700
6	Anden gæld	1.036.467	1.295.584
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.298.245</u>	<u>15.912.802</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	617.817	587.217
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.016	3.883
	Gæld til tilknyttede virksomheder	973.552	666.145
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	104.632	0
	Anden gæld	16.482	16.171
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.747.499</u>	<u>1.273.416</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.045.744</u>	<u>17.186.218</u>
	Passiver i alt	<u>21.796.686</u>	<u>22.422.931</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	0	0	40.000
Overkurs ved stiftelse	0	3.825.713	0	3.825.713
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	3.825.713	0	3.865.713
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-300.771	-300.771
Overført til overført resultat	0	-3.825.713	3.825.713	0
	40.000	0	3.524.942	3.564.942

Noter

		<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		26.294
Andre finansielle omkostninger		<u>419.899</u>
		<u>446.193</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat		104.632
Årets regulering af udskudt skat		<u>-185.000</u>
		<u>-80.368</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>1/7 2022</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	<u>16.294.121</u>	<u>16.294.121</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>16.294.121</u>	<u>16.294.121</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	5.977.670	5.977.670
Årets regulering til dagsværdi	<u>-826.425</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	<u>5.151.245</u>	<u>5.977.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>21.445.366</u>	<u>22.271.791</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes på baggrund af et skøn, ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år inden udspaltning.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Odense. Ejendomme centralt beliggende i Odense er værdiansat med afkast på 4,63%.

Ifølge markedsrapporter for 2. kvartal 2023 vurderes afkastkravet for lignende ejendomme i Odense til 4,63 - 5,13%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.430 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.565 t.kr. til 1.670 t.kr. efter skat.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 2.175 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive forøget fra de nuværende 3.565 t.kr. til 5.261 t.kr. efter skat.

4. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>30/6 2023</u>	<u>1/7 2022</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	14.244.378	14.569.618
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-358.700</u>	<u>-328.100</u>
	13.885.678	14.241.518
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.549.000</u>	<u>12.907.700</u>

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>1/7 2022</u>
5. Deposita		
Deposita i alt	<u>376.100</u>	<u>375.700</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>376.100</u>	<u>375.700</u>
6. Anden gæld		
Anden gæld i alt	1.295.584	1.554.701
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-259.117</u>	<u>-259.117</u>
	<u>1.036.467</u>	<u>1.295.584</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.370 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 21.445 t.kr.		
Der er gennem pengeinstitut stillet garantier overfor realkreditinstitut for 874 t.kr.		

Noter

8. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor de øvrige selskaber i Easyliving Holding-koncernen om at stille likviditet til rådighed.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Easyliving Holding ApS, CVR-nr. 38337475, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsrapport.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Janus Hauge

Navnet returneret af dansk MitID var:

Janus Hauge

Direktør

ID: 3c62d25c-4703-4387-94a9-c353331a86e1

Tidspunkt for underskrift: 28-12-2023 kl.: 14:54:54

Underskrevet med MitID



Jesper Lyø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lyø

Direktør

ID: 2515343a-7082-41ad-bc1e-5f62b71e7e2c

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2023 kl.: 10:01:34

Underskrevet med MitID



Jesper Lyø

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Lyø

Dirigent

ID: 2515343a-7082-41ad-bc1e-5f62b71e7e2c

Tidspunkt for underskrift: 19-12-2023 kl.: 10:01:34

Underskrevet med MitID



Morten Heitmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Heitmann

Revisor

ID: 3669b11f-3fc8-42f7-8ef2-b228df6db5cd

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2023 kl.: 09:07:44

Underskrevet med MitID



Laila Charlotte Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Laila Charlotte Hansen

Revisor

ID: 58358830-a697-4d6c-8e36-fdb8f0477ffd

Tidspunkt for underskrift: 29-12-2023 kl.: 01:33:44

Underskrevet med MitID

