

---

# Boligselskabet Gl. Odensevej 18 ApS

**CVR-nr.: 42516260**

Blommevænget 10  
5500 Middelfart

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/06/2024**

---

**Martin Lindholm Lundgaard**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Boligselskabet Gl. Odensevej 18 ApS  
Blommevænget 10  
5500 Middelfart  
e-mailadresse: bellmart@me.com  
CVR-nr.: 42516260  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Boligselskabet Gl. Odensevej 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Middelfart, den 14/06/2024

## Direktion

Martin Lindholm Lundgaard

Ruben Broe Torin

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktivitet**

Selskabets væsentligste aktivitet er opførelse og udleje af ejendom til boligformål.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det er selskabets første driftsår og selskabet har påbegyndt sine aktiviteter. Selskabet har opført en boligejendom, der er fuldt udlejet.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har tabt sin kapital og har negativ egenkapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen retableres gennem egen indtjening og der forventes et positivt resultat i regnskabsåret 2024.

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter i det kommende år kan gennemføres inden for de aftalte kreditfaciliteter og ledelsen har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakurs-differencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab, som fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen. Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider: Bygninger 50 år, scrapværdi tkr. 500

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Værdipapirer



Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>175.527</b>	<b>94.894</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.000	-35.000
Andre driftsomkostninger		-31.807	
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>113.720</b>	<b>59.894</b>
Andre finansielle omkostninger		-215.964	-155.954
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-102.244</b>	<b>-96.060</b>
Skat af årets resultat		0	19.050
Andre skatter		21.620	
<b>Årets resultat</b>		<b>-80.624</b>	<b>-77.010</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-80.624	-77.010
<b>I alt</b>		<b>-80.624</b>	<b>-77.010</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		2.435.000	2.465.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.435.000</b>	<b>2.465.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.435.000</b>	<b>2.465.000</b>
Udskudte skatteaktiver		41.602	19.050
Periodeafgrænsningsposter		7.224	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>48.826</b>	<b>19.050</b>
Likvide beholdninger		0	5.744
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>48.826</b>	<b>24.794</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>2.483.826</b>	<b>2.489.794</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		45.000	45.000
Overført resultat		-160.938	-77.010
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-115.938</b>	<b>-32.010</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.871.265	1.797.977
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.871.265</b>	<b>2.088.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	53.123
Gæld til banker		308.093	259.550
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.312
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		320.206	290.642
Deposita		100.200	100.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>728.499</b>	<b>433.185</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.599.764</b>	<b>2.521.804</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.483.826</b>	<b>2.489.794</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	45.000	-80.314	0	-35.314
Årets resultat		-80.624		-80.624
Egenkapital, ultimo	45.000	-160.938	0	-115.938

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0