
A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab

Ørbækvej 276, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 53 87 10 11

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 28/5 2025

Christina Henriette
Ahlefeldt-Laurvig
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter til årsregnskabet | 10 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SØ, den 28. maj 2025

Direktion

Nils Rasmussen
Adm. direktør

Bestyrelse

Christina Henriette Ahlefeldt-
Laurvig
formand

Jens Himmelstrup

Bendt Tido Hannibal Wedell

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Odense M, den 28. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Anders Kronborg Choy
statsautoriseret revisor
mne44142

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------|--|
| Selskabet | A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab Ørbækvej 276 5220 Odense SØ Telefon: 63155400 Email: sti@patriotisk.dk CVR-nr: 53 87 10 11 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. august 1954 Regnskabsår: 70. regnskabsår Hjemstedskommune: Odense |
| Bestyrelse | Christina Henriette Ahlefeldt-Laurvig, formand Jens Himmelstrup Bendt Tido Hannibal Wedell |
| Direktion | Nils Rasmussen |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M |

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på DKK 992.162, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 16.374.851.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Nettoomsætning | | 2.061.297 | 2.035.124 |
| Andre eksterne omkostninger | | -553.480 | -750.513 |
| Bruttofortjeneste | | 1.507.817 | 1.284.611 |
| Finansielle indtægter | 2 | 132.780 | 52.511 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -367.331 | -275.227 |
| Resultat før skat | | 1.273.266 | 1.061.895 |
| Skat af årets resultat | 4 | -281.104 | -231.412 |
| Årets resultat | | 992.162 | 830.483 |

Resultatdisponering

| | 2024 | 2023 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | -7.838 | -169.517 |
| | 992.162 | 830.483 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | | 25.000.000 | 25.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 25.000.000 | 25.000.000 |
| Anlægsaktiver | | 25.000.000 | 25.000.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 132.417 | 128.275 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 1.753 | 33.523 |
| Tilgodehavender | | 134.170 | 161.798 |
| Likvide beholdninger | | 7.218.526 | 7.365.432 |
| Omsætningsaktiver | | 7.352.696 | 7.527.230 |
| Aktiver | | 32.352.696 | 32.527.230 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 613.200 | 613.200 |
| Overført resultat | | 14.761.651 | 14.769.489 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Egenkapital | | 16.374.851 | 16.382.689 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 2.239.556 | 2.246.495 |
| Hensatte forpligtelser | | 2.239.556 | 2.246.495 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 7.091.104 | 7.337.250 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 7.091.104 | 7.337.250 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 246.145 | 242.198 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 102.134 | 113.820 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 5.246.268 | 5.153.549 |
| Selskabsskat | | 58.057 | 188.962 |
| Anden gæld | | 994.581 | 862.267 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.647.185 | 6.560.796 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 13.738.289 | 13.898.046 |
| | | | |
| Passiver | | 32.352.696 | 32.527.230 |
| | | | |
| Medarbejderforhold | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 613.200 | 14.769.489 | 1.000.000 | 16.382.689 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -1.000.000 | -1.000.000 |
| Årets resultat | 0 | -7.838 | 1.000.000 | 992.162 |
| Egenkapital 31. december | 613.200 | 14.761.651 | 1.000.000 | 16.374.851 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 1. Medarbejderforhold | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | DKK | DKK |
| 2. Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | <u>132.780</u> | <u>52.511</u> |
| | <u>132.780</u> | <u>52.511</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | DKK | DKK |
| 3. Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 192.720 | 110.179 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>174.611</u> | <u>165.048</u> |
| | <u>367.331</u> | <u>275.227</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | DKK | DKK |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 288.057 | 222.962 |
| Årets udskudte skat | -6.939 | 8.450 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>-14</u> | <u>0</u> |
| | <u>281.104</u> | <u>231.412</u> |

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 25.000.000 |
| Kostpris 31. december | 25.000.000 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 25.000.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien for investeringsejendommen pr. 31. december 2024 er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Dagsværdien for Ørbækvej 276 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | |
|--|------------|
| | 2024 |
| | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 25.000.000 |
| Diskonteringsrente | 6,85% |
| Netto årlige pengestrømme | 1.663.000 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | DKK | DKK |
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 6.065.743 | 6.328.332 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>1.025.361</u> | <u>1.008.918</u> |
| Langfristet del | 7.091.104 | 7.337.250 |
| Inden for 1 år | <u>246.145</u> | <u>242.198</u> |
| | <u>7.337.249</u> | <u>7.579.448</u> |
| | | |
| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| | DKK | DKK |
| 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Investeringsjendomme med en samlet regnskabsmæssig værdi af: | 25.000.000 | 25.000.000 |

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Det Fynske Landbocenter. Ejendomsselskab for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med ydelserne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Noter til årsregnskabet

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendommen pr. 31. december 2024 er opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Noter til årsregnskabet

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.