

**Ødsted Boligcenter I/S
Grønnegade 6, 7100 Vejle**

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 30 56 13 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2025.

Bent Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ødsted Boligcenter I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. juni 2025

Direktion

Mads Ole Selmer Mogensen

Bent Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til interessenterne i Ødsted Boligcenter I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ødsted Boligcenter I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kolding, den 20. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor
mne33686

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ødsted Boligcenter I/S Grønnegade 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 30 56 13 41
	Stiftet: 3. januar 2008
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	38. regnskabsår
Direktion	Mads Ole Selmer Mogensen, Ribevej 35, 7100 Vejle Bent Nielsen, Torveparken 33, 7100 Vejle
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Bankforbindelse	Danske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	994.908	780.218
Værdiregulering af investeringsejendomme	211.000	194.200
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	1.205.908	974.418
Andre finansielle indtægter	624	785
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-19.226</u>	<u>-21.209</u>
Årets resultat	<u>1.187.306</u>	<u>953.994</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.187.306</u>	<u>953.994</u>
Disponeret i alt	<u>1.187.306</u>	<u>953.994</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	17.059.000	16.848.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.059.000</u>	<u>16.848.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.059.000</u>	<u>16.848.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Handelsvarer	288.841	288.841
	Varebeholdninger i alt	<u>288.841</u>	<u>288.841</u>
	Andre tilgodehavender	0	1.300
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.300</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	12.240	11.616
	Værdipapirer i alt	<u>12.240</u>	<u>11.616</u>
	Likvide beholdninger	913.575	944.745
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.214.656</u>	<u>1.246.502</u>
	Aktiver i alt	<u>18.273.656</u>	<u>18.094.502</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	17.636.039	17.319.951
	Egenkapital i alt	<u>17.636.039</u>	<u>17.319.951</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	135.531	267.042
	Deposita	333.975	343.968
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>469.506</u>	<u>611.010</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	131.511	124.698
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.600	0
	Anden gæld	20.000	38.843
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>168.111</u>	<u>163.541</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>637.617</u>	<u>774.551</u>
	Passiver i alt	<u>18.273.656</u>	<u>18.094.502</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet formål.

2. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	<u>19.226</u>	<u>21.209</u>
	<u>19.226</u>	<u>21.209</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris primo	<u>15.729.209</u>	<u>15.729.209</u>
Kostpris ultimo	<u>15.729.209</u>	<u>15.729.209</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.118.791	924.591
Årets regulering til dagsværdi	<u>211.000</u>	<u>194.200</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.329.791</u>	<u>1.118.791</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>17.059.000</u>	<u>16.848.000</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. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Der indregnes tomgang med 8,33%.

For en-familieshuse og parcelhuse er vurdering af dagsværdien foretaget i forhold til sammenlignelige ejendomme.

Virksomheden har i alt 18 beboelseslejemål fordelt på 18 ejendomme og med en gennemsnitlig husleje på 74 t.kr. pr. lejemål samt driftsomkostninger på 12 t.kr. på lejemål. Den gennemsnitlige husleje pr. måned pr. lejemål er 6 t.kr.

Lejemålene har gennemsnitlig størrelse på 82 kvadratmeter og en gennemsnitlig værdi pr. kvadratmeter på 11.597 kr.

Alle ejendomme har beliggenhed i Ødsted, Vejle.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Vejle) (%)	5,75	5,75
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Vejle) (%)	8,33	2,5

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende Ødsted, Vejle, er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 89 % forøges til 95 % ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 989 kr./m²

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.059 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 946 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.344 t.kr.

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	267.042	131.511	135.531
Deposita	333.975	0	333.975
	<u>601.017</u>	<u>131.511</u>	<u>469.506</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 0 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	267.042	391.740
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-131.511</u>	<u>-124.698</u>
	<u>135.531</u>	<u>267.042</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme	Børsnoterede aktier
Dagsværdi ultimo	<u>17.059.000</u>	<u>12.240</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>211.000</u>	<u>624</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 267 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.384 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ødsted Boligcenter I/S 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter og renovation, salg, administration, lokaler og tab på debitorer.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

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 investeringsejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Der er ikke afsat skatter, da disse påhviler interessenterne.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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