

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2025	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Odensevej 136 ApS

Odensevej 136 A

5400Bogense

CVR-nr.: 32650481

Hjemsted: Nordfyns

Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

## Direktion

Morten Olsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for Ejendomsselskabet Odensevej 136 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 26.02.2026

**Direktion**

**Morten Olsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odensevej 136 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 136 ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

#### **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 væsentligt 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 26.02.2026

#### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

#### **Bo Damgaard Hansen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Udlejning af ejendomme samt andet beslægtet aktivitet hermed.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>908.986</b>	<b>923.728</b>
Andre finansielle indtægter	1	10.689	16.650
Andre finansielle omkostninger	2	(319.882)	(374.987)
<b>Resultat før skat</b>		<b>599.793</b>	<b>565.391</b>
Skat af årets resultat	3	(131.955)	(124.386)
<b>Årets resultat</b>		<b>467.838</b>	<b>441.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		467.838	441.005
<b>Resultatdisponering</b>		<b>467.838</b>	<b>441.005</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		12.220.259	12.068.327
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.220.259</b>	<b>12.068.327</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.220.259</b>	<b>12.068.327</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		350.407	303.787
Andre tilgodehavender		0	592
<b>Tilgodehavender</b>		<b>350.407</b>	<b>304.379</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>166.832</b>	<b>71.196</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>517.239</b>	<b>375.575</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.737.498</b>	<b>12.443.902</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.145.470	3.677.632
<b>Egenkapital</b>		<b>4.270.470</b>	<b>3.802.632</b>
Udskudt skat		906.816	777.003
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>906.816</b>	<b>777.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.534.442	4.751.391
Bankgæld		2.390.142	2.678.156
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.924.584</b>	<b>7.429.547</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	470.892	419.207
Gæld til tilknyttede virksomheder		87	505
Skyldig skat		39.366	0
Anden gæld		125.283	15.008
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>635.628</b>	<b>434.720</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.560.212</b>	<b>7.864.267</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.737.498</b>	<b>12.443.902</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.677.632	3.802.632
Årets resultat	0	467.838	467.838
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.145.470</b>	<b>4.270.470</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle indtægter

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.620	16.411
Renteindtægter i øvrigt	69	239
	<b>10.689</b>	<b>16.650</b>

### 2 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	87	505
Renteomkostninger i øvrigt	319.795	374.482
	<b>319.882</b>	<b>374.987</b>

### 3 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	39.366	0
Ændring af udskudt skat	129.813	124.386
Refusion i sambeskatning	(37.224)	0
	<b>131.955</b>	<b>124.386</b>

### 4 Materielle aktiver

Investerings-  
ejendomme

Kostpris primo	12.012.201	kr.
Tilgange	151.932	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.164.133</b>	
Dagsværdireguleringer primo	56.126	
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>56.126</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.220.259</b>	

Selskabets investeringsejendomme, beliggende i Bogense, består af 2 beboelsesejendomme, på hhv. 98 m2 og 180 m2 samt erhvervsejendom på ca. 2.000 m2 og beboelsesejendom 121 m2, hvor en del af parkeringspladsen bruges erhvervsmæssigt.

Erhvervsejendomme er værdiansæt til en forrentningsprocent på 7,34% (Sidste år 7,33%).

Beboelsesejendomme er værdiansæt med forrentningsprocent i mellem 6,07% til 8,79% (sidste år 6,07% til

8,79%)

En forøgelse af afkastkravet på 0,5 procentpoint vil reducere dagsværdien med 779 t.kr., hvor en formindskelse af afkastkravet på 0,5 procentpoint vil øge dagsværdien med 899 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved værdifastsættelsen.

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneders 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneders 2024 kr.	Forfald efter 12 måneders 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	216.949	209.965	4.534.442	3.831.979
Bankgæld	253.943	209.242	2.390.142	1.731.861
	<b>470.892</b>	<b>419.207</b>	<b>6.924.584</b>	<b>5.563.840</b>

#### 6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MO Holding Bogense ApS som administrationselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der afgivet ejerpantebreve 3.275 t.kr. i selskabets ejendomme, som er optaget i balancen med 11.003 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.751 t.kr. er der afgivet realkreditpantebreve i selskabets ejendomme med en bogført værdi 31.12.2025 på 11.327 t.kr.

#### Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebreve 3.275 t.kr. i selskabets ejendomme optaget i balancen med 11.003 t.kr. Gæld pr. 31.12.2025 udgør 7.573 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution begrænset til 100 t.kr. Mellemværendet pr. 31.12.2025 udgør 0 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut er der afgivet selvskyldnerkaution ubegrænset. Mellemværendet pr. 31.12.2025 udgør 7.573 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode af regnskabsåret, hvor der har været foretaget udlejning. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.  
Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

