

**Deloitte.**



## Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	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 137 ApS

Odensevej 136 A

5400Bogense

CVR-nr.: 30499522

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 137 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 137 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 137 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>325.901</b>	<b>262.538</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(101.965)	(110.896)
<b>Resultat før skat</b>		<b>223.936</b>	<b>151.642</b>
Skat af årets resultat	2	(49.266)	(33.362)
<b>Årets resultat</b>		<b>174.670</b>	<b>118.280</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		174.670	118.280
<b>Resultatdisponering</b>		<b>174.670</b>	<b>118.280</b>

## Balance pr. 31.12.2025

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.562.046	4.349.237
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.562.046</b>	<b>4.349.237</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.562.046</b>	<b>4.349.237</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>44.173</b>	<b>13.326</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>44.173</b>	<b>13.326</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.606.219</b>	<b>4.362.563</b>

**Passiver**

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.479.354	1.304.684
<b>Egenkapital</b>		<b>1.604.354</b>	<b>1.429.684</b>
Udskudt skat		309.659	260.393
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>309.659</b>	<b>260.393</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.782.170	1.843.806
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.782.170</b>	<b>1.843.806</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	61.870	58.691
Gæld til tilknyttede virksomheder		708.650	625.969
Skyldig skat		0	14.075
Anden gæld		139.516	129.945
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>910.036</b>	<b>828.680</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.692.206</b>	<b>2.672.486</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.606.219</b>	<b>4.362.563</b>
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.304.684	1.429.684
Årets resultat	0	174.670	174.670
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.479.354</b>	<b>1.604.354</b>

## Noter

### 1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	19.311	27.820
Renteomkostninger i øvrigt	81.864	82.529
Øvrige finansielle omkostninger	790	547
	<b>101.965</b>	<b>110.896</b>

### 2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	0	14.075
Ændring af udskudt skat	49.266	19.287
	<b>49.266</b>	<b>33.362</b>

### 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	4.074.237
Tilgange	212.809
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.287.046</b>
Dagsværdireguleringer primo	275.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>275.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.562.046</b>

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er tale om en ejendom med blandet erhverv og beboelse samt to ejendomme med udlejning til beboelse.

Ejendommene er indregnet med et afkastkrav i intervallet 6,5% til 8,7% (Sidste år 6,2% til 8,6%).

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive reduceret med 277 t.kr.  
Ved en formindskelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive øget med 314 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved værdifastsættelsen.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	61.870	58.691	1.782.170	1.544.817
	<b>61.870</b>	<b>58.691</b>	<b>1.782.170</b>	<b>1.544.817</b>

#### 5 Personaleforhold

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

	2025
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0

#### 6 Eventualforpligtelser

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

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Bogført værdi af pantsatte ejendomme pr. 31.12.2024 udgør 4.562 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med selskabets bankforbindelse, er der afgivet ejerpantebrev i fast ejendom med 300 t.kr. Bogført værdi af den pantsatte ejendom pr. 31.12.2025 udgør 2.798 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet ejerpantebrev i fast

ejendom med 300 t.kr. Bogført værdi af den pantsatte ejendom pr. 31.12.2025 udgør 2.798 t.kr. Mellemværendet udgør netto pr. 31.12.2025 en gæld på 7.573 t.kr.

#### **Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder**

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut, er der sammen med øvrige koncernselskaber stillet solidarisk selvskyldnerkaution for mellemværendet begrænset til 1.000 t.kr.

Mellemværendet udgør pr. 31.12.2025 en gæld på 2.644 t.kr.

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds mellemværende med pengeinstitut, er der sammen med øvrige koncernselskaber stillet solidarisk selvskyldnerkaution for mellemværendet. Mellemværendet udgør netto pr. 31.12.2025 en gæld på 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, andre driftsindtægter 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 omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til til-

knyttede 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.

**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.

