
Sampension Bolig Odense A/S

CVR-nr.: 29190585

Tuborg Havnevej 14
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2025

Flemming Tonnisen Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Sampension Bolig Odense A/S Tuborg Havnevej 14 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 29190585 Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnepromenade 26, 4 9000 Aalborg DK Danmark CVR-nr.: 33963556 P-enhed: 1017195383

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Sampension Bolig Odense A/S.

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hellerup, den 20/05/2025

Direktion

Martin Rauhe Pedersen

Bestyrelse

Anders Winther Børsting

Rasmus Tore Lund Jacobsen

Torbjørn Lange

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Sampension Bolig Odense A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sampension Bolig Odense A/S for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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 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 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

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.

Aalborg, den 20/05/2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556
Rene Winther Pedersen, mne34173
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at gennemføre udvikling og opførelse af ejendomsprojekter, idriftsættelse af ejendomme og administration af ejendomme beliggende i Odense og dermed beslægtede aktiviteter.

I forlængelse heraf har selskabet tidligere erhvervet ejendommen Albanigade 23 A-D, Odense, samt ejendommen Holmbladsgade 70C, København og driver disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejning og drift af selskabets ejendomme har forløbet som forventet.

Der er en væsentlig ændring i resultat i forhold til sidste år, som primært kan forklares af væsentligt lavere værdireguleringer på selskabets ejendomme, hvor der i 2023 var en ekstraordinær stor opskrivning på Holmbladsgade 70C.

Årets resultat før skat blev et overskud på 1.315.155 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsmæssige skøn

Ved udarbejdelse af årsregnskabet foretager ledelsen en række skøn og vurderinger om fremtidige forhold, som har indflydelse på den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

De anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige, og uforudsete fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Det område, hvor ledelsens skøn og vurderinger har den væsentligste effekt på årsregnskabet, er dagsværdi af ejendomme.

Koncerninterne transaktioner

Koncerninterne transaktioner er foretaget på et skriftligt grundlag og afregnes på markedsbaserede vilkår.

Omregning af fremmed valuta

Resultatopgørelsen for selvstændige udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs. Alle balanceposterne i udenlandsk valuta omregnes til balancedagens kurs.

Urealiserede valutakursreguleringer som følge af forskellen til balancedagens kurs indregnes direkte i egenkapitalen. Dermed er det udelukkende realiserede valutakursreguleringer, som indregnes i resultatopgørelsen.

Selvstændige udenlandske enheder defineres som udenlandske dattervirksomheder og kapitalinteresser.

Selskabets udenlandske ejendomme betragtes også som en selvstændig udenlandsk enhed.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i den periode, som huslejen vedrører. Periodiserede huslejeindtægter indgår i posten.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter skatter og afgifter vedrørende ejendommene, omkostninger til administration, forsikring og vedligeholdelse mv.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger omfatter værdireguleringer, som foretages i forbindelse med, at investeringsejendommene måles til dagsværdi, samt gevinst/tab ved salg af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -udgifter, periodiserede renter fra finansielle investeringsaktiver og anfordringstilgodehavender, samt kursreguleringer.

Skat af årets resultat

Da selskabets ejendomme udgør mindst 90 % af aktiverne, anses den skattepligtige indkomst for indtjent af moderselskabet, jf. Selskabsskattelovens § 3 A. Skatten afsættes derfor i moderselskabets årsrapport.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris og omkostninger tilknyttet til anskaffelsen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi.

For investeringsejendomme fastsættes dagsværdien ved hjælp af afkastmetoden. Dagsværdier opgjort efter afkastmetoden tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms forventede driftsresultat og tilhørende

markedskonforme afkastkrav, hvor der er justeret for atypiske forhold ved ejendommene. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ved køb og salg af ejendomme sker tilgangen henholdsvis afgangens ved overdragelsen.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender herunder tilgodehavender hos tilknyttede og associerede virksomheder, der forfalder inden for et år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indlån i kreditinstitutter. Likvide beholdninger måles til dagsværdi.

Udskudt skat

Der afsættes udskudt skat af forskellen mellem den regnskabs- og skattemæssige værdi på tidspunktet, hvor selskabet blev omfattet af selskabsskattelovens § 3A.

Kortfristede gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, der blandt andet omfatter gæld til kreditorer, periodeafgrænsningsposter, skyldige skatter, moms og afgifter, samt gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet. Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning	1	4.440.861	4.484.528
Ejendomsomkostninger		-1.652.905	-1.733.257
Administrationsomkostninger	2	-144.643	-101.720
Bruttoresultat		2.643.313	2.649.551
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.643.313	26.566.989
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.372.110	23.917.438
Andre finansielle indtægter	3	43.952	178
Øvrige finansielle omkostninger	4		
Andre finansielle omkostninger		0	-3.107.018
Ordinært resultat før skat		1.315.155	23.460.149
Skat af årets resultat	5	0	-2.322.926
Årets resultat		1.315.155	21.137.223
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.315.155	21.137.223
I alt		1.315.155	21.137.223

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		100.637.191	102.009.301
Materielle anlægsaktiver i alt	6	100.637.191	102.009.301
Anlægsaktiver i alt		100.637.191	102.009.301
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.752	78.986
Andre tilgodehavender		226.321	125.224
Periodeafgrænsningsposter		14.754	74.530
Tilgodehavender i alt		285.827	278.740
Likvide beholdninger		3.434.867	616.014
Omsætningsaktiver i alt		3.720.694	894.754
AKTIVER I ALT		104.357.885	102.904.055

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		510.000	510.000
Overført resultat		100.049.726	98.734.478
Egenkapital i alt		100.559.726	99.244.478
Hensættelse til udskudt skat		1.656.635	1.475.568
Hensatte forpligtelser i alt		1.656.635	1.475.568
Modtagne forudbetalinger fra kunder		812.687	826.254
Leverandører af varer og tjenesteydelser		201.069	230.781
Skyldig selskabsskat		0	10
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.540	6.099
Deposita		1.105.228	1.120.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.141.524	2.184.009
Gældsforpligtelser i alt		2.141.524	2.184.009
PASSIVER I ALT		104.357.885	102.904.055

Noter

1. Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter i Danmark.

2. Administrationsomkostninger

Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag.

Administrationsomkostninger består alene af omkostninger forbundet med driften.

3. Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Renteindtægter i øvrigt	43.953	0
	<u>43.953</u>	<u>0</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Renter til tilknyttede virksomheder	0	935.296
Renteomkostninger i øvrigt	0	1.859.875
Øvrige finansielle omkostninger	0	311.847
	<u>0</u>	<u>3.107.018</u>

5. Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Årets skat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	-2.323
	<u>0</u>	<u>-2.323</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringssejendomme	2024	2023
	kr.	kr.
Kostpris primo	83.973.279	83.973.279
Kostpris ultimo	83.973.279	83.973.279
Værdiregulering primo	18.036.022	-5.881.416
Årets værdiregulering	-1.372.110	23.917.438
Værdiregulering ultimo	16.663.912	18.036.022
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.637.191	102.009.301

Selskabets investeringsejendom består af 2 bolig- og erhvervsejendom på i alt 4.190 m² beliggende i Odense og København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 15, divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor (eksklusiv inflation).

Følgende diskonteringsfaktorer efter skat (inkl. 2,0 % forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Odense 5,25 %
- Boligejendom beliggende i København 4,25 %

Albanigade 3

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.866 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.686 t.kr.

For boligdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 94 % kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.002 kr./ m². For erhvervsdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 61 % kan fastholdes til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit 374 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 16.469 kr./ m².

Holmbladsgade 70C

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5.892 t.kr. En forringelse af diskonteringsfaktoren med 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 4.686 t.kr.

For boligdel af ejendommen er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100 % kan fastholdes til leje svarende til den nuværende leje på 1.414 kr./ m². Ejendommen er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 37.884 kr./ m².

7. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Koncerninterne transaktioner, nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet er 100 % ejet af Sampension Livsforsikring A/S, Gentofte, som har bestemmende indflydelse.

Koncernregnskabet kan rekvireres på følgende adresse:

Sampension Livsforsikring A/S, Tuborg Havnevej 14, 2900 Hellerup.

<https://www.sampension.dk/om-sampension/finansiel-information/aarsrapport>

8. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser og øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabet indgik i dansk sambeskatning med Skøjtehaven Holding A/S som administrationselskab frem til 31. oktober 2023. Fra 1. november 2023 indgår selskabet i dansk sambeskatning med Sampension Livsforsikring A/S. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

0

Selskabet beskæftiger ingen ansatte, og der er ikke betalt vederlag til selskabets ledelse.