

K/S ODENSE DETAIL

c/o Holmsberg Administration ApS, Klosterplads 2 1., 5700 Svendborg
CVR-nr. 31 94 86 57

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 19. marts 2025

Michael Nikolajsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S ODENSE DETAIL c/o Holmsberg Administration ApS Klosterplads 2 1. 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 31 94 86 57 Stiftet: 30. januar 2009 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Ole Vedel Bøje Anders Holmsberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S ODENSE DETAIL.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 19. marts 2025

Direktion:

Ole Vedel Bøje

Anders Holmsberg

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S ODENSE DETAIL

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S ODENSE DETAIL for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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.

Odense, den 19. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Anders Schweitz Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33723

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 11 OU Sanderum By, Sanderum, beliggende Mågebakken 2, 5260 Odense SV og matr. nr. 8 O Ejby, Odense Jorder, beliggende Nyborgvej 93, Odense C med et samlet areal på 1.737 m².

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer i selskabets aktivitetsområder i årets løb.

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 2.108 tkr. mod et underskud på 1.792 tkr. i 2023. Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		2.086.940	2.089.538
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		95.344	-3.673.599
Driftsresultat		2.182.284	-1.584.061
Andre finansielle indtægter		95.199	1.188
Andre finansielle omkostninger		-169.847	-208.800
Årets resultat		2.107.636	-1.791.673
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.107.636	-1.791.673
I alt		2.107.636	-1.791.673

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		28.898.424	28.803.080
Materielle anlægsaktiver	1	28.898.424	28.803.080
Anlægsaktiver		28.898.424	28.803.080
<hr/>			
Likvider		412.611	630.101
Omsætningsaktiver		412.611	630.101
<hr/>			
Aktiver		29.311.035	29.433.181

Passiver

Kommandistindbetalinger		4.000.000	4.000.000
Overført overskud		16.029.796	14.372.160
Egenkapital		20.029.796	18.372.160
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		8.045.894	8.869.095
Anden gæld		0	842.691
Langfristede gældsforpligtelser	2	8.045.894	9.711.786
<hr/>			
Kortfristet del af anden langfristet gæld		0	144.840
Gæld til realkreditinstitutter		779.083	777.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.388	24.150
Anden gæld		399.874	402.945
Kortfristede gældsforpligtelser		1.235.345	1.349.235
Gældsforpligtelser		9.281.239	11.061.021
<hr/>			
Passiver		29.311.035	29.433.181

Eventualposter mv.	3
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4
Medarbejderforhold	5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommandi- tist- indbetalinger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	4.000.000	14.372.160	18.372.160
Forslag til resultatdisponering		2.107.636	2.107.636
Transaktioner med ejere			
Udlodning		-450.000	-450.000
Egenkapital 31. december 2024	4.000.000	16.029.796	20.029.796

Selskabskapitalen andrager pr. 31 december 2024 20.029.796 kr.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr.

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		27.674.700
Kostpris 31. december 2024		27.674.700
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		1.128.380
Årets værdireguleringer		95.344
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024		1.223.724
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		28.898.424

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

		Erhvervs- ejendomme
kr.		
Dagsværdi 31. december 2024		28.898.424
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		95.344

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,5 % for selskabets ejendomme beliggende i Odense (2023: 7,5 %). Grundlejen følger nettoprisindekset, og er fastsat med en forudsætning om at ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, den uopsigelige løbetid for lejeaftalen henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejerens bonitet.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på 28.898.424 kr. er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2024, fastsat ud fra en forudsætning om, at der vil være rimelig tid til markedsføring og forhandling. Der er tale om et regnskabsmæssigt skøn og den faktiske salgspris kan afvige fra den fastsatte dagsværdi og afvigelsen kan være betydelig. Hvis afkastkravet steg 1 % vil dagsværdien samlet falde med 3.416 tkr. (6,5 %). Hvis afkastkravet faldt med 1 % vil dagsværdien samlet stige med 4.467 tkr. (8,5 %)

2 | Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
kr.				
Gæld til realkreditinstitutter	8.824.977	779.083	4.119.199	9.646.395
Anden gæld	0	0	0	987.531
	8.824.977	779.083	4.119.199	10.633.926

Noter

3 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er afgivet følgende sikkerheder:

Pantebreve nom. 15.600.000 DKK i selskabets investeringsejendomme, bogført værdi pr. 31. december 2024 28.898 tkr.

	2024	2023
--	------	------

5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	2	2
--	---	---

Selskabets direktion modtager ikke vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S ODENSE DETAIL for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker regnskabsåret. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes ikke skat i resultatopgørelsen. Årets resultat medregnes ved opgørelsen af skattepligtig indkomst hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens almindelige regler.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen efter ÅRL § 38.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmetode eller ved anvendelse af en ekstern vurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skyldig og udskudt skat i balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.