

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

K/S Odense Detail
Klosterplads 2, 1.
5700Svendborg

CVR-nr.: 31948657
Hjemsted: Svendborg
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Direktion

Anders Holmsberg
Ole Vedel Bøje

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 K/S Odense Detail.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25.03.2026

Direktion

Anders Holmsberg

Ole Vedel Bøje

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i K/S Odense Detail

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Odense Detail 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 25.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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.

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.
Bruttofortjeneste/-tab		2.151.719	2.086.940
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		786.254	95.344
Driftsresultat		2.937.973	2.182.284
Andre finansielle indtægter		0	95.199
Andre finansielle omkostninger		(113.710)	(169.847)
Årets resultat		2.824.263	2.107.636
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.824.263	2.107.636
Resultatdisponering		2.824.263	2.107.636

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		29.684.678	28.898.424
Materielle aktiver	1	29.684.678	28.898.424
Anlægsaktiver		29.684.678	28.898.424
Likvide beholdninger		490.946	412.611
Omsætningsaktiver		490.946	412.611
Aktiver		30.175.624	29.311.035

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		0	0
Øvrige reserver		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		17.754.059	16.029.796
Egenkapital		21.754.059	20.029.796
Gæld til realkreditinstitutter		7.167.557	8.045.894
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.167.557	8.045.894
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	2	813.120	779.083
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.500	56.388
Anden gæld		415.388	399.874
Kortfristede gældsforpligtelser		1.254.008	1.235.345
Gældsforpligtelser		8.421.565	9.281.239
Passiver		30.175.624	29.311.035
Personaleforhold	3		
Dagsværdioplysninger	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	6		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Øvrige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	4.000.000	16.029.796	20.029.796
Øvrige egenkapitalposter	0	(1.100.000)	(1.100.000)
Årets resultat	0	2.824.263	2.824.263
Egenkapital ultimo	4.000.000	17.754.059	21.754.059

Selskabskapitalen er tegnet af 8 kommanditister.

Restindskudsforpligtelsen udgør 0 kr. pr 31.12.2025

Øvrige reserver er et udtryk for kommanditistindbetalinger.

Øvrige egenkapitalposter består af årets udlodninger.

Noter

1 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	27.674.700
Kostpris ultimo	27.674.700
Dagsværdireguleringer primo	1.223.724
Årets dagsværdireguleringer	786.254
Dagsværdireguleringer ultimo	2.009.978
Regnskabsmæssig værdi ultimo	29.684.678

Værdiansættelsen af investeringsejendommen er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav, der af ledelsen er fastsat til 7,5% (31.12.2024: 7,5 %).

Grundlejen følger nettoprisindekset. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, er ved fastsættelsen af dagsværdien normaliseret. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Dagsværdien er fratrukket skønnet handelsomkostninger.

Det forventede driftsafkast på investeringsejendommene efter den afkastbaserede model udgør 2.237 t.kr

Investerings ejendommene består af erhvervslejemål på i alt 1.737 m2 og er placeret i Odense. Investerings ejendommene er værdiansat til en værdi på 17.090 kr./m2.

Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de indgåede lejekontrakter, samt ejendommens stand. Den kapitaliserede værdi korrigeres herefter med tillæg af deposita.

Følsomhedsanalyse:

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening, samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved målingen af dagsværdien af ejendommene, da forudssætningerne er baseret på ledelsens skøn og markedet udvikler sig løbende.

Det er ledelsens vurdering at den fastsatte dagsværdi pr 31.12.2025, er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling. Sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsens opgjorte dagsværdi.

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forretningen af investeringsejendommene.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatsen ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning set i forhold til den anvendte afkastsats på 7,50%

Afkast	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering før skat
8,50%	26.176.045	29.684.678	(3.508.633)
8,00%	27.820.717	29.684.678	(1.863.961)
7,50%	29.684.678	29.684.678	0
7,00%	31.814.919	29.684.678	2.130.241
6,50%	34.272.890	29.684.678	4.588.212

2 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	813.120	779.083	7.167.557	3.652.338
	813.120	779.083	7.167.557	3.652.338

3 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	29.684.678
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	786.254

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.435 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 29.685 t.kr.

6 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Odense Detail ApS.

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabsomkostninger, hvilket inkluderer administrationshonorar, revision, forsikringer mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investerings-ejendomme 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 øvrige renteindtægter, herunder kursgevinst ved indfrielse af lån.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bankgebyrer.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendom. I henhold til årsregnskabslovens §38 kan investerings-ejendommene indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

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.

Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdiændringer baseret på investeringsejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter 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.

Andre finansielle forpligtelser

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