



Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS

Edisonsvej 3, 5000 Odense C

CVR-nr. 36 55 13 48

Årsrapport for perioden

1. juli 2023 til 30. juni 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. december 2024

Michael Sandal
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

6

Balance 30. juni

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 27. december 2024

Direktion

Michael Sandal

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 27. december 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen
statsautoriseret revisor
mne33711

Selskabsoplysninger

Selskabet
Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS
Edisonsvej 3
5000 Odense C
CVR-nr.: 36 55 13 48
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Hjemsted: Odense

Direktion Michael Sandal

Revisor Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommens værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 1.060.435, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på DKK 21.955.834.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Bruttofortjeneste		1.852.259	1.159
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.852.259	1.159
Andre driftsomkostninger		-7.857	-17
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.844.402	1.142
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-6.198
Resultat før finansielle poster		1.844.402	-5.056
Finansielle indtægter	2	385.971	240
Andre finansielle omkostninger	3	-870.773	-738
Resultat før skat		1.359.600	-5.554
Skat af årets resultat	4	-299.165	1.121
Årets resultat		1.060.435	-4.433
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.060.435	-4.433
		1.060.435	-4.433

Balance 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	58.356.640	57.641
Materielle anlægsaktiver		58.356.640	57.641
Andre tilgodehavender	6	1.338.760	1.512
Finansielle anlægsaktiver		1.338.760	1.512
Anlægsaktiver i alt		59.695.400	59.153
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.789.763	9.434
Andre tilgodehavender		317.211	328
Periodeafgrænsningsposter		23.659	18
Tilgodehavender		10.130.633	9.780
Omsætningsaktiver i alt		10.130.633	9.780
Aktiver i alt		69.826.033	68.933

Balance 30. juni

	Note	2023/24 DKK	2022/23 TDKK
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		21.905.834	20.745
Egenkapital		21.955.834	20.795
Hensættelse til udskudt skat		5.027.141	5.125
Hensatte forpligtelser i alt		5.027.141	5.125
Gæld til realkreditinstitutter		36.732.237	37.336
Langfristede gældsforpligtelser	7	36.732.237	37.336
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	598.245	585
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.670	497
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.123.036	3.523
Skyldigt sambeskatningsbidrag		296.956	203
Anden gæld		65.631	59
Periodeafgrænsningsposter		77.484	0
Deposita		859.799	810
Kortfristede gældsforpligtelser		6.110.821	5.677
Gældsforpligtelser i alt		42.843.058	43.013
Passiver i alt		69.826.033	68.933
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	19.665.938	19.715.938
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	1.179.461	1.179.461
Korrigeret egenkapital 1. juli	50.000	20.845.399	20.895.399
Årets resultat	0	1.060.435	1.060.435
Egenkapital 30. juni	50.000	21.905.834	21.955.834

Noter

	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> TDKK
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>385.971</u>	<u>240</u>
	<u>385.971</u>	<u>240</u>
3 Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	209.468	37
Andre finansielle omkostninger	<u>661.305</u>	<u>701</u>
	<u>870.773</u>	<u>738</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	296.956	203
Årets udskudte skat	<u>2.209</u>	<u>-1.324</u>
	<u>299.165</u>	<u>-1.121</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	38.624.900
Tilgang i årets løb	<u>715.779</u>
Kostpris 30. juni	<u>39.340.679</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>19.015.961</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>19.015.961</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>58.356.640</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom består af 37 boliglejemål. Investeringsejendommen er beliggende i Odense. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for ejendommen: 4,10%

Ved opgørelse af dagsværdi tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (continued)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	3,6	4,1	4,6
Dagsværdi	65.595.799	58.356.640	51.522.755
Ændring i dagsværdi	7.239.159	0	-6.833.885

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender <u>DKK</u>
Indestående GI 1. juli	1.512.130
Årets regulering	<u>-173.370</u>
Indestående GI 30. juni	<u>1.338.760</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>1.338.760</u></u>

Selskabet er ikke længere omfattet af indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. Der henstår fortsat et tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond, der udbetales i takt med at selskabet afholder udgifter til vedligeholdelse i henhold til bestemmelserne herom

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli <u>DKK</u>	Gæld 30. juni <u>DKK</u>	Afdrag næste år <u>DKK</u>	Restgæld efter 5 år <u>DKK</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>37.921.105</u>	<u>37.330.482</u>	<u>598.245</u>	<u>34.746.635</u>
	<u><u>37.921.105</u></u>	<u><u>37.330.482</u></u>	<u><u>598.245</u></u>	<u><u>34.746.635</u></u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M. Sandal Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 37.921, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør t.kr. 58.357.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Korrektion af væsentlig fejl vedrørende tidligere år

Selskabets ledelse har valgt at rette en væsentlig fejl vedrørende tidligere år. Selskabet er ikke længere omfattet af indbetalinger til Grundejernes Investeringsfond. Der henstår fortsat et tilgodehavende hos Grundejernes Investeringsfond, der udbetales i takt med at selskabet afholder udgifter til vedligeholdelse i henhold til bestemmelserne herom. Dette aktiv har ikke tidligere været indregnet i årsregnskabet. Indvirkningen af rettelsen har påvirket årsregnskabet med følgende. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Årets resultat er reduceret med t.kr. 135.

Aktiver er forøget med t.kr. 1.338.

Egenkapital er forøget med t.kr. 1.044.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af husleje, der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.