

---

# Ejendomsselskabet Odense ApS

**CVR-nr.: 41709898**

Østre Stationsvej 33 st  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**13/06/2024**

---

**Morten Martin Bang**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet Odense ApS  
Østre Stationsvej 33 st  
5000 Odense C

e-mailadresse: m@mortenbang.dk

CVR-nr.: 41709898

Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor**

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro 9, 1

5000 Odense C

DK Danmark

CVR-nr.: 76637415

P-enhed: 1002497487

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12/06/2024

## Direktion

Morten Martin Bang

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odense ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 revisorerers 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.

## **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten, og har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 135, stk. 1, valgt at lade revisionen udføre efter standarderne om udvidet gennemgang. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstillene i årsregnskabet er derfor ikke omfattet af revision eller udvidet gennemgang.

## **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 væsentlig 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.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen, herunder særligt straffeloven samt skatte-, afgifts- og tilskudslovgivningen**

Selskabet har ikke rettidigt og korrekt angivet A-skat, Am-bidrag og moms, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Odense, den 12/06/2024

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR-nr.: 76637415

Johan Helge Høffner, mne34373

Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er udlejning af beboelsesejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed om investeringsejendommers måling til dagsværdi henvises til anvendt regnskabspraksis samt note 4. Vedrørende usikkerhed om kapitalinteressers værdiansættelse af investeringsejendomme henvises til regnskabspraksis og note 5.

## **Usædvanlige forhold**

Der er i årets løb foretaget en kapitaludvidelse og selskabets egenkapital er i forbindelse hermed samlet forbedret med tkr. 12.000.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat andrager t.kr. -1.359, hvilket ledelsen finder mindre tilfredsstillende. Det er ledelsens forventning, at selskabet i 2024 omlægger kortfristede gældsforpligtelser tkr. 6.038 til langfristede realkreditlån.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle 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 gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, omkostninger ved ejendomsdrift, andre eksterne udgifter og andre driftsindtægter.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendommenes drift, salgs- og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultater efter skat (indre værdis metode).

**Finansielle poster**

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomsselskabet Odense ApS indgår i en sambeskatning med de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme:**

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4,50 % og 7,25 %, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normalår, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

**Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	20.000

Aktiver med en kostpris under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Omfatter forudbetalinger for investeringsejendom, som overtages i efterfølgende regnskabsår og måles til kostpris.

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele indregnes efter indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i tilknyttede virksomheder og kapitalinteressers regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har et retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelens værdi indregnes under egenkapitalposten "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital - Udbytte**

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt

post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, som svarer til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører, tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter forudbetalt leje og måles til kostpris.

### **Deposita**

Deposita består af indbetalinger fra lejere og måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>2.099.117</b>	<b>1.982.176</b>
Personaleomkostninger	1	-281.631	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-22.666	0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.794.820</b>	<b>1.982.176</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-272.643	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-549.292	5.220.734
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.232	0
Andre finansielle indtægter		11.586	4.459.154
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.447	0
Andre finansielle omkostninger		-2.591.696	-1.907.593
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-1.592.440</b>	<b>9.754.471</b>
Skat af årets resultat		233.216	-2.193.474
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.359.224</b>	<b>7.560.997</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.359.224	7.560.997
<b>I alt</b>		<b>-1.359.224</b>	<b>7.560.997</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		76.279.762	64.292.314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		365.815	0
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		597.336	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>77.242.913</b>	<b>64.292.314</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.296.294	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.296.294</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>89.539.207</b>	<b>64.292.314</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	368
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.694.783	0
Tilgodehavende skat		243.460	0
Andre tilgodehavender		0	16.586
Periodeafgrænsningsposter		37.500	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2</b>	<b>1.975.743</b>	<b>16.954</b>
Likvide beholdninger		10.941.002	1.750.778
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>12.916.745</b>	<b>1.767.732</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>102.455.952</b>	<b>66.060.046</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		90.000	40.000
Overført resultat		21.202.089	10.611.314
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>21.292.089</b>	<b>10.651.314</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.569.779	1.802.995
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.569.779</b>	<b>1.802.995</b>
Gæld til realkreditinstitutter		33.772.568	23.455.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		485.683	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.255.907	0
Ansvarlig lånekapital		27.471.337	19.460.915
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>62.985.495</b>	<b>42.916.027</b>
Gæld til realkreditinstitutter		474.219	259.722
Gæld til banker		11.005.987	8.093.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.195	31.046
Skyldig selskabsskat		0	1.071.135
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.516.581	109.832
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.432.273	0
Periodeafgrænsningsposter		63.703	141.092
Deposita		947.631	983.781
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.608.589</b>	<b>10.689.710</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>79.594.084</b>	<b>53.605.737</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>102.455.952</b>	<b>66.060.046</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Note

4

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Løn og gager	263.416	0
Pensionsbidrag	18.120	0
Andre omkostninger til social sikring	95	0
	281.631	0

### 2. Tilgodehavender i alt

Af de samlede tilgodehavender forfaldet tkr. 1.694 (tilknyttede virksomheder) efter 1 år.

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 60.117 til betaling efter 5 år.

### 4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendommene består af 7 beboelsesejendomme, 3 erhvervs ejendomme og 3 ejendomme med både beboelse og erhverv. Ejendommene er beliggende i Odense C, V og SØ. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 4.052 samlet set for 11 af de 13 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 4.815, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 762 samt en udlejningsprocent på 100. De 2 resterende ejendomme er igangværende projekter. Den ene ejendom er nyanskaffet og er på balancedagen indregnet til kostpris tkr. 2.856. Den anden ejendom er indregnet tkr. 3.000 på baggrund af forventet driftsafkast på tkr. 599 og et afkastkrav på 4,5%, når byggeprojektet er færdiggjort. På balancedagen er anvendt en færdiggørelsesgrad på 23%.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,5% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald på t.kr. 5.786 i dagsværdien, for de 11 ejendomme, som er i drift på balancedagen.

## 5. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

I tilknyttede virksomheder er der 8 investeringsejendomme.

I den ene tilknyttede virksomhed, er der 1 boligudlejningsejendom beliggende i Odense. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre t.kr. 170, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på t.kr. 195, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på t.kr. 25 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i det pågældende område.

En stigning i afkastkravet på 0,5% vil medføre et fald på tkr. 219 i ejendommens dagsværdi.

I den anden tilknyttede virksomhed er der 7 beboelsesejendomme, hvoraf 6 er beliggende i Odense C og 1 er beliggende i Vissenbjerg. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 1.344 samlet set for de 7 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 1.596, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 252 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,75% - 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v.

En stigning i afkastkravet på 0,5 % vil medføre et fald på t.kr. 2.314 i ejendommenes dagsværdi.

## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser i alt tkr. 216.

### Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Som sikkerhedsstillelse for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme og likvide beholdninger. Investeringsejendommenes og de likvide beholdningers regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 andrager t.kr. 87.129. Den samlede gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter andrager t.kr. 45.252 Den samlede pantsætning andrager kr. t.kr. 54.752.

### Forpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Der er afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttede virksomheders gæld til realkredit og bankkreditter. Den samlede gæld udgør på balancetidspunktet tkr. 16.916. Der er ikke afgivet sikkerhed i specifikke aktiver.

## 8. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, Beboelse	53.168.658	-601.879
Investeringsejendomme, Erhverv	23.020.270	1.442.551

## 9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1