

---

# Ejendomsselskabet Odense ApS

**CVR-nr.: 41709898**

Nørregade 31A st  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**29/05/2023**

---

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

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Ejendomsselskabet Odense ApS  
Nørregade 31A st  
5000 Odense C

e-mailadresse: m@mortenbang.dk

CVR-nr.: 41709898

Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**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 2022 - 31. december 2022 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 22/05/2023

## **Direktion**

Morten Martin Bang

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 22/05/2023

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 omkring værdiansættelse af investeringsejendomme, se anvendt regnskabspraksis og note 3.

**Usædvanlige forhold**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat andrager t.kr. 7.560. hvilket ledelsen finder meget tilfredsstillende.

**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 udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgs-, lokale og administrationsomkostninger.

**Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter- og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

**Balancen****Materielle anlægsaktiver****Investerings ejendomme:**

Investerings ejendomme 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 3,75 % og 6,75 %, 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.

**Øvrige materielle anlægsaktiver**

Anskaffelser under kr. 31.000 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

**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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til bank, leverandører, kapitalinteresser 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.982.176</b>	<b>564.224</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.982.176</b>	<b>564.224</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.220.734	3.835.761
Andre finansielle indtægter		4.459.154	0
Andre finansielle omkostninger		-1.907.593	-422.559
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>9.754.471</b>	<b>3.977.426</b>
Skat af årets resultat		-2.193.474	-854.061
<b>Årets resultat</b>		<b>7.560.997</b>	<b>3.123.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.560.997	3.123.365
<b>I alt</b>		<b>7.560.997</b>	<b>3.123.365</b>

Særlige poster fra resultatopgørelsen

Note

1

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		64.292.314	33.698.005
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.292.314</b>	<b>33.698.005</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>64.292.314</b>	<b>33.698.005</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		368	0
Andre tilgodehavender		16.586	75.000
Periodeafgrænsningsposter		0	218.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.954</b>	<b>293.000</b>
Likvide beholdninger		1.750.778	2.588.798
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.767.732</b>	<b>2.881.798</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>66.060.046</b>	<b>36.579.803</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	40.000
Overført resultat		10.611.314	3.123.365
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>10.651.314</b>	<b>3.163.365</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.802.995	635.513
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.802.995</b>	<b>635.513</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.455.112	17.303.422
Ansvarlig lånekapital		19.460.915	13.199.315
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>42.916.027</b>	<b>30.502.737</b>
Gæld til realkreditinstitutter		259.722	375.390
Gæld til banker		8.093.102	1.002.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.046	0
Skyldig selskabsskat		1.071.135	227.945
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		109.832	4.784
Periodeafgrænsningsposter		141.092	161.520
Deposita		983.781	505.995
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.689.710</b>	<b>2.278.188</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>53.605.737</b>	<b>32.780.925</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>66.060.046</b>	<b>36.579.803</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

# Noter

## 1. Særlige poster fra resultatopgørelsen

Selskabet har i årets løb realiseret en række lån hos realkreditinstitut, som har resulteret i en samlet kursgevinst på tkr. 4.459. Gevinsten er indregnet i andre finansielle indtægter.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 42.277 til betaling efter 5 år.

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendommene består af 8 beboelsesejendomme 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. 2.690 samlet set for 9 ejendomme af de 11 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 3.354, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 663 samt en udlejningsprocent på 100. De 2 resterende ejendomme er igangværende projekter og er på balancedagen bogført til kostpris.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,75% - 6,75%, 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. 4.981 i ejendommenes dagsværdi.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

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

Som sikkerhedsstillelse for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Investerings ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 andrager t.kr. 64.292. Den samlede gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter andrager t.kr. 31.807. Den samlede pantsætning andrager kr. t.kr. 29.189.

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

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, Beboelse	57.991.822	3.091.982
Investeringsejendomme, Erhverv	6.300.492	2.128.752

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	1