

Ejendomsselskabet Odense ApS

CVR-nr.: 41709898

Nørregade 31A st
5000 Odense C

Årsrapport
24. september 2020 - 31. december 2021

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

07/03/2022

Morten Martin Bang
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Ejendomsselskabet Odense ApS
Nørregade31A st
5000Odense C

e-mailadresse: m@mortenbang.dk

CVR-nr: 41709898

Regnskabsår: 24/09/2020 - 31/12/2021

Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro9, 1
5000Odense C

DKDanmark

CVR-nr: 76637415

P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 24. september 2020 - 31. december 2021 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 03/03/2022

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 24. september 2020 – 31. december 2021 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 revisorerets 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, 03/03/2022

Johan Helge Høffner ,mne34373
Registreret revisor
HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
CVR:76637415

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 1.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. 3.123.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

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 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

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.

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

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 3,5 % 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Anskaffelser under kr. 30.700 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er ingen særlige reserver under egenkapitalen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Deposita

Deposita består af indbetalinger fra lejere.

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.

Resultatopgørelse 24. sep. 2020 - 31. dec. 2021

	Note	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		564.224
Resultat af ordinær primær drift		564.224
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.835.761
Andre finansielle omkostninger		-422.559
Ordinært resultat før skat		3.977.426
Skat af årets resultat		-854.061
Årets resultat		3.123.365
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		3.123.365
I alt		3.123.365

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		33.698.005
Materielle anlægsaktiver i alt	1	33.698.005
Anlægsaktiver i alt		33.698.005
Tilgodehavende skat		293.000
Tilgodehavender i alt		293.000
Likvide beholdninger		2.588.798
Omsætningsaktiver i alt		2.881.798
AKTIVER I ALT		36.579.803

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2020/21
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		3.123.365
Forslag til udbytte		0
Egenkapital i alt		3.163.365
Hensættelse til udskudt skat		635.513
Hensatte forpligtelser i alt		635.513
Gæld til realkreditinstitutter		17.303.422
Ansvarlig lånekapital		13.199.315
Deposita		505.995
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	31.008.732
Gæld til realkreditinstitutter		375.390
Gæld til banker		1.002.554
Skyldig selskabsskat		227.945
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.784
Periodeafgrænsningsposter		161.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.772.193
Gældsforpligtelser i alt		32.780.925
PASSIVER I ALT		36.579.803

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	33.447.254
Afgang	-2.574.291
Kostpris ultimo	30.872.963
Dagsværdireguleringer primo	0
Årets dagsværdireguleringer	3.835.761
Tilbageførte dagsværdireguleringer af afhændede investeringsejendomme	-1.010.719
Dagsværdireguleringer ultimo	2.825.042
Regnskabsmæssig værdi ultimo	33.698.005

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettoudlejen.

Investeringsjendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravene for hver enkelt ejendom ligger i intervallet 3,5 % - 7,25 %. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 3.381.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 29.687 til betaling efter 5 år.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Som sikkerhedsstillelse for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 andrager t.kr. 33.698. Den samlede gæld til realkreditinstitutter andrager t.kr. 18.373. Den samlede pantsætning andrager kr. t.kr. 20.199.

5. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen
Investeringsejendomme, Beboelse	29.295.786	1.966.054	0
Investeringsejendomme, Erhverv	4.402.219	858.988	0
I alt	33.698.005	2.825.042	0

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020/21
Gennemsnitligt antal ansatte	1