Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTVBT-MRIN

ÅRSRAPPORT 2023

TECH TOWN ODENSE A/S
Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR 39 24 07 93

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. februar 2024.

Dirigent: Michael Vinther.

TECH TOWN
ODENSE
Home for Tech stars

Indhold

Ledelsespåtegning **2**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning **3**

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab 1. januar - 31. december **7**
Resultatopgørelse 7
Balance 8
Egenkapitalopgørelse 9
Noter 10

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Tech Town Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024
Direktion:

Jacob Raffnsøe Petz
direktør

Bestyrelse:

Carsten Skov formand	Jesper Sondrup Rosener	Michael Vinther
Jens Physant Brok	Kristian Knag Nielsen	Kristian Eidnes Andersen
Rune Bech Kjældgaard		

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Tech Town Odense A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Tech Town Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 9. februar 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Tech Town Odense A/S
Adresse, postnr. by	Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR-nr.	39 24 07 93
Stiftet	1. januar 2018
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.boliggruppen.dk
E-mail	mail@boliggruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Carsten Skov, formand Jesper Sondrup Rosener Michael Vinther Jens Physant Brok Kristian Knag Nielsen Kristian Eidnes Andersen Rune Bech Kjældgaard
Direktion	Jacob Raffnsøe Petz, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 2.505 t.kr. mod et overskud på 8.465 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 45.677 t.kr.

Der henvises til note 7, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen er beskrevet, herunder skøn og usikkerhed ved værdiansættelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	3.490.130	4.468.186
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.294.633	4.954.217
	Resultat før finansielle poster	5.784.763	9.422.403
3	Finansielle indtægter	307.857	3.137.510
4	Finansielle omkostninger	-2.877.694	-1.706.516
	Resultat før skat	3.214.926	10.853.397
5	Skat af årets resultat	-710.090	-2.388.605
	Årets resultat	2.504.836	8.464.792
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	5.000.000
	Overført resultat	2.504.836	3.464.792
		2.504.836	8.464.792

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	**Materielle anlægsaktiver**		
7	Investeringsejendomme	190.163.779	126.377.187
		190.163.779	126.377.187
	Anlægsaktiver i alt	190.163.779	126.377.187
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder (Cash-pool)	0	5.150.871
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	359.961	173.021
	Andre tilgodehavender	7.090.766	279.992
		7.450.727	5.603.884
	Omsætningsaktiver i alt	7.450.727	5.603.884
	AKTIVER I ALT	197.614.506	131.981.071
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	44.677.180	42.172.344
	Foreslået udbytte	0	5.000.000
	Egenkapital i alt	45.677.180	48.172.344
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.607.502	9.887.451
	Hensatte forpligtelser i alt	10.607.502	9.887.451
	Gældsforpligtelser		
9	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Gæld til realkreditinstitutter	69.383.042	67.038.178
	Deposita	5.381.003	2.363.572
		74.764.045	69.401.750
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.088.952	3.076.936
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.260.955	1.442.590
	Gæld til tilknyttede virksomheder	48.215.872	0
		66.565.779	4.519.526
	Gældsforpligtelser i alt	141.329.824	73.921.276
	PASSIVER I ALT	197.614.506	131.981.071

1 Anvendt regnskabspraksis
2 Personaleomkostninger
10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000.000	38.707.552	0	39.707.552
Overført via resultatdisponering	0	3.464.792	5.000.000	8.464.792
Egenkapital 1. januar 2023	1.000.000	42.172.344	5.000.000	48.172.344
Overført via resultatdisponering	0	2.504.836	0	2.504.836
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
Egenkapital 31. december 2023	1.000.000	44.677.180	0	45.677.180

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Tech Town Odense A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne nedslag. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserde værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommensvedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger der direkte kan tilknyttes anskaffelsen indtil til tidspunktet for i ibrugtagning.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover en direktør, som ikke har modtaget vederlag i regnskabsåret.

kr.	2023	2022
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	307.857	0
Andre finansielle indtægter	0	3.137.510
	307.857	3.137.510
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	300.000	4.290
Andre finansielle omkostninger	2.577.694	1.702.226
	2.877.694	1.706.516
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-9.961	1.206.979
Årets regulering af udskudt skat	720.051	1.181.626
	710.090	2.388.605

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	82.672.829
Tilgange	61.491.959
Kostpris 31. december 2023	144.164.788
Opskrivninger 1. januar 2023	43.704.358
Årets værdireguleringer	2.294.633
Opskrivninger 31. december 2023	45.998.991
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	190.163.779

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er afkastkrav på 7,50%for 2023 (2022: 7,50%). Selskabets ejendomme omfatter kontorejendomme og retail/lager ejendomme centralt i Odense. Selskabets ejendomme omfatter tre ejendomme med en samlet dagsværdi på 92.042 t.kr. som i al væsentlighed er fuldt udlejede og hvor værdiansættelsen baserer sig på fuld udlejning og to ejendomme med en samlet dagsværdi på 98.121 t.kr. som henholdsvis er under opførelse og under ombygning, hvor der pt. er indgået lejeaftaler svarende til ca. 73%af den lejeindtægt der er indregnet i værdiansættelsen. Byggerierne ventes afsluttet i 2024.

Værdiansættelsen af ejendommen er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 190.164 pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med ca. 13.801 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 15.773 t.kr.

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 1.000.000 kr. de seneste 4 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 56.422 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Fynske Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2018 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. januar 2018 eller senere.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 72.472 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 190.164 t.kr.

Selskabet indgår i en fælles cash-pool med øvrige selskaber i Boliggruppen A/S koncernen. Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i gruppen for moderselskabets samlede kredit i cash-pool.

Til sikkerhed for gælden i cash-pool er der stillet ejerpantebrev på nominelt 8.500 t.kr. med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 56.972 t.kr.

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Skov
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: cs@boliggruppen.dk
IP: 5.103.xxx.xxx
2024-02-09 11:16:36 UTC

Michael Vinther
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c
IP: 94.189.xxx.xxx
2024-02-09 12:35:23 UTC

Mit ID

Jesper Sondrup Rosener
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 3caf232c-b9e0-41c5-a0e2-8e0d223253e6
IP: 80.208.xxx.xxx
2024-02-09 15:09:02 UTC

Mit ID

Rune Bech Kjældgaard
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 2b5d07cc-a2cd-43ad-84ee-ff9855b75c57
IP: 77.241.xxx.xxx
2024-02-09 16:22:25 UTC

Mit ID

Jacob Raffnsøe Petz
Direktør
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 7df9ccc3-7f11-45da-b715-cb396aef0107
IP: 80.208.xxx.xxx
2024-02-09 17:33:06 UTC

Mit ID

Kristian Knag Nielsen
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 362045a0-4107-42fa-ac9b-79f08ab4fddb
IP: 87.61.xxx.xxx
2024-02-09 20:40:36 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kristian Eidnes Andersen
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 532b2347-17bf-406a-975a-8fa731a7c311
IP: 87.48.xxx.xxx
2024-02-10 06:57:11 UTC

Jens Physant Brok
Bestyrelse
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: d340c105-9d72-4361-8ce6-56a6ebb1c8c8
IP: 185.125.xxx.xxx
2024-02-11 10:29:10 UTC

Michael Vinther
Dirigent
På vegne af: Tech Town Odense A/S
Serienummer: 8b14648f-901d-4b75-b413-18efb910675c
IP: 94.189.xxx.xxx
2024-02-12 11:59:54 UTC

Morten Schougård Sørensen
EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsautoriseret Revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: d603ddac-dda5-4ec5-bb9d-b2cdc858653a
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-02-12 13:47:09 UTC

Penneo dokumentnøgle: FCFPH-QW7DO-VT6KH-AN48E-CTJ3T-1Y8IX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>.** Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**