

ODK1 Ejendomme A/S

Roskildevej 16, 4030 Tune,

CVR-nr. 10407702



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12/11-2016

Dirigent:



Frank Kristensen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ODK1 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 18. november 2016

Direktion:



Henrik Gjørup



Frank Kustersen

Bestyrelse:



Thomas Henrik Gjørup



Anneli Gjørup



Lars Gjørup



Peter Gjørup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i ODK1 Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ODK1 Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

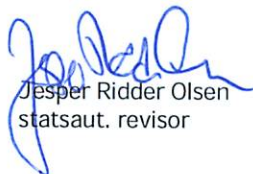
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. november 2016

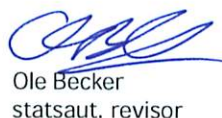
ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Ridder Olsen
statsaut. revisor



Ole Becker
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	ODK1 Ejendomme A/S
Adresse, postnr. by	Roskildevej 16, 4030 Tune
CVR-nr.	10407702
Stiftet	19. september 1986
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Thomas Henrik Gjørup Anneli Gjørup Peter Gjørup Lars Gjørup
Direktion	Henrik Gjørup Frank Kristensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Oswald Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg
Filialer	ODK1 Ejendomme AS, filial Sverige, Sverige ODK1 Ejendomme AS, NUF, Norge
Dattervirksomheder	ODK1 Fastigheter AB

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i ejerskab og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i året solgt ejendommene i den norske filial. Endvidere er dattervirksomheden TOP-TOY Eiendommer AS solgt fra. Årets resultat er som følge af disse transaktioner påvirket heraf.

Ejendommene er i året opskrevet med 89 mio. kr. til salgsværdi. Årets resultat udviser et overskud på 96 mio. kr., hvilket er tilfredsstillende.

Der forventes et betydeligt reduceret resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden og dets datterselskab er solgt med overdragelse 15. december 2016. Ejendommene er optaget til aftalt salgsværdi. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	Nettoomsætning	27.515	56.421
	Andre eksterne omkostninger	-7.208	-13.017
	Bruttoresultat	20.307	43.404
3	Personaleomkostninger	0	0
7	Dagsværdregulering ejendomme	88.567	-9.904
	Resultat af primær drift	108.874	33.500
8	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.264	14
4	Finansielle indtægter	6.049	935
5	Finansielle omkostninger	-3.065	-5.395
	Resultat før skat	123.122	29.054
6	Skat af årets resultat	-27.022	-4.557
	Årets resultat	96.100	24.497
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	122.000	0
	Reserve for nettoopskrivning efter indreværdismetode	14.105	-394
	Overført resultat	-40.005	24.891
		96.100	24.497

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	340.157	323.568
		<u>340.157</u>	<u>323.568</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
8	Kapitalandele i dattervirksomheder	207.669	223.306
		<u>207.669</u>	<u>223.306</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>547.826</u>	<u>546.874</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	157	0
	Tilgodehavende selskabsskat	533	234
	Andre tilgodehavender	21	17
	Periodeafgrænsningsposter	0	180
		<u>711</u>	<u>431</u>
	Likvide beholdninger	<u>125.649</u>	<u>15.445</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>126.360</u>	<u>15.875</u>
	AKTIVER I ALT	<u>674.186</u>	<u>562.749</u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Balance

Note	t.kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
9	Egenkapital		
	Aktiekapital	100.000	100.000
	Overført resultat	7.845	47.550
	Nettoopskrivning efter indreværdismetode	45.608	31.803
	Foreslået udbytte	122.000	0
	Egenkapital i alt	275.453	179.353
	Hensatte forpligtelser		
10	Udskudt skat	42.890	26.585
	Hensatte forpligtelser i alt	42.890	26.585
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
11	Gæld til realkreditinstitutter	96.691	99.539
	Deposita leje	0	162
		96.691	99.701
	Kortfristede gældsforpligtelser		
11	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.848	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	466	529
12	Gæld til tilknyttede virksomheder	180.379	185.631
	Selskabsskat	6.929	788
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	63.211	69.344
	Anden gæld	5.319	818
		259.152	257.110
	Gældsforpligtelser i alt	355.843	356.811
	PASSIVER I ALT	674.186	562.749

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Begivenheder efter balancedagen
- 13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 15 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ODK1 Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændring i regnskabspraksis

Ledelsen har vurderet, at indregning af investeringsejendomme til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 bedre afspejler virksomhedens aktivitet. Ændringen medfører værdiregulering af investeringsejendommene til dagsværdi føres i resultatopgørelse mod tidligere direkte på egenkapitalen i henhold til årsregnskabslovens § 41. Gæld relateret til finansiering af ejendommene måles ligeledes til dagsværdi. Ændring i regnskabspraksis påvirker årets resultat efter skat med 69.081 t.kr. (2014/15: - 7.527 t.kr.). Virksomhedens egenkapital og balancen er uændret af praksisændringen.

Regnskabspraksis er herudover uændret fra sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel 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 gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter som indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret. Huslejeindtægter måles efter fradrag for alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til administration m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, dagsværdiregulering af prioritetsgæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat herunder som følge af ændring i skattesats, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved efterfølgende eksternt salg eller anvendelse af en afkastbaseret værdibaseret værdiansættelsesmetode.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder vises som reserve for nettoposkrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Regnskabsmæssig værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital – 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 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 "Skyldig sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi. Regulering til dagsværdi føres under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

2 Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden og dets datterselskab er solgt med overdragelse 15. december 2016. Ejendommene er optaget til aftalt salgsværdi. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af moderselskabet og der faktureres administrationsvederlag herfor.

t.kr.	2015/16	2014/15
4 Finansielle indtægter		
Øvrige renteindtægter	8	18
Valutakursændringer	3.692	917
Avance ved salg af aktier	2.349	0
	<u>6.049</u>	<u>935</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.707	1.325
Renteomkostninger til kreditinstitutter m.v.	358	4.070
	<u>3.065</u>	<u>5.395</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, Danmark	3.081	59.730
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, udenlandske filialer	7.236	1.024
Årets regulering af udskudt skat, Danmark	14.688	-58.239
Årets regulering af udskudt skat, udenlandske filialer	1.617	2.042
Regulering tidligere år	400	0
	<u>27.022</u>	<u>4.557</u>

7 Materielle anlægsaktiver

t.kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2015	347.003
Afgang	-66.582
Kostpris 30. juni 2016	<u>280.421</u>
Dagsværdireguleringer 1. juli 2015	-23.434
Opskrivning i året	88.567
Afgang	-5.397
Dagsværdireguleringer 30. juni 2016	<u>59.736</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>340.157</u>

Indregnet dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på efterfølgende salg.

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

8	Kapitalandele i dattervirksomheder t.kr.	2015/16
	Kostpris 1. juli 2015	191.503
	Afgang	-29.442
	Kostpris 30. juni 2016	162.061
	Værdireguleringer 1. juli 2015	31.803
	Årets resultat	11.264
	Afgang	2.541
	Værdireguleringer 30. juni 2016	45.608
	Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>207.669</u>

Dattervirksomheder

Navn og hjemsted	Ejerandel	Stemmeandel
TOP-TOY Fastigheter AB, Malmö, Sverige	100%	100%

9 Egenkapital

t.kr.	Aktie kapital	Overført resultat	Nettoopskr ivning efter indre værdisme- tode	Foreslået udbytte	I alt
Saldo 1. juli 2015	100.000	47.550	31.803	0	179.353
Overført, jf. resultatdisponering	0	-39.705	13.805	122.000	96.100
Saldo 30. juni 2015/16	<u>100.000</u>	<u>7.845</u>	<u>45.608</u>	<u>122.000</u>	<u>275.453</u>

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier af nominel 100.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

10 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver samt periodiseringsfond, der ikke er beskattet i den svenske filial.

11 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 30/6 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	99.539	2.848	96.691	76.637
	<u>99.539</u>	<u>2.848</u>	<u>96.691</u>	<u>76.637</u>

Årsregnskab 1. juli – 30. juni

Noter

12 Gæld til tilknyttede virksomheder

Selskabets gæld til tilknyttede virksomheder udgør samlet 180.379 t.kr. Selskabets hovedaktionær og dets datterselskaber har tilkendegivet, at de alene vil kræve indfrielse heraf såfremt selskabets likviditet tillader dette, samt at de tilbagestår for eksterne kreditorer.

13 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber i ODIN DK Holding A/S koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige danske selskaber i ODIN DK Holding A/S koncernen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 30 mio. kr. pr. 30. juni 2016. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 99.539 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 132.276 t.kr.

15 Nærtstående parter

ODK1 Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

ODIN DK Holding A/S (aktionær)

Ejerforhold:

Følgende aktionær er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

ODIN DK Holding A/S, Roskildevej 16, 4030 Tune.

Selskabet indgår i konsolideret regnskab for ODIN DK Holding A/S, der kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.