

Ejendomsselskabet Odin A/S

**Hammershusgade 9
2100 København Ø**

CVR-nr. 12 82 74 31

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31. maj 2018

Jes Vengard
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 3 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 6 |
| Balance 31. december | 7 |
| Noter til årsrapporten | 9 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Odin A/S.

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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

Direktion

Michael Kaa Andersen

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Jes Venggaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Odin A/S
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 12 82 74 31

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: København

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Jes Venggaard

Direktion

Michael Kaa Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 49.436, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.773.328.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odin A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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 enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver. Af- og nedskrivninger indeholder desuden regnskabsmæssige tab/gevinster ved salg af anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Skat af årets resultat

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Andre eksterne omkostninger | | <u>0</u> | <u>108.395</u> |
| Bruttoresultat | | 0 | 108.395 |
| Finansielle indtægter | 1 | 244 | 360 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-47.988</u> | <u>-155.959</u> |
| Resultat før skat | | -47.744 | -47.204 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-1.692</u> | <u>6.731</u> |
| Årets resultat | | <u>-49.436</u> | <u>-40.473</u> |
| Overført resultat | | <u>-49.436</u> | <u>-40.473</u> |
| | | <u>-49.436</u> | <u>-40.473</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|--|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | | kr. | kr. |
| Aktiver | | | |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder | | <u>24.558</u> | <u>24.314</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>24.558</u> | <u>24.314</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>24.558</u> | <u>24.314</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>10.444</u> | <u>12.136</u> |
| Tilgodehavender | | <u>10.444</u> | <u>12.136</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>639</u> | <u>840</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>11.083</u> | <u>12.976</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>35.641</u></u> | <u><u>37.290</u></u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2017</u> kr. | <u>2016</u> kr. |
|---|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | <u>-5.273.328</u> | <u>-5.223.892</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>-4.773.328</u> | <u>-4.723.892</u> |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | <u>4.808.969</u> | <u>4.761.182</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | <u>4.808.969</u> | <u>4.761.182</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.808.969</u> | <u>4.761.182</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>35.641</u></u> | <u><u>37.290</u></u> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 5 | | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 6 | | |

Noter

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 244 | 360 |
| | <u>244</u> | <u>360</u> |
| | <u><u>244</u></u> | <u><u>360</u></u> |
| | | |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -10.444 | -12.136 |
| Årets udskudte skat | 12.136 | 0 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | 5.405 |
| | <u>1.692</u> | <u>-6.731</u> |
| | <u><u>1.692</u></u> | <u><u>-6.731</u></u> |
| | | |
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2017 | 0 | 125.000 |
| Afgang i årets løb | <u>0</u> | <u>-125.000</u> |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Værdireguleringer 1. januar 2017 | 0 | -125.000 |
| Årets afgang | <u>0</u> | <u>125.000</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2017 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u><u>0</u></u> | <u><u>0</u></u> |

Noter

4 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 500.000 | -5.223.892 | -4.723.892 |
| Årets resultat | 0 | -49.436 | -49.436 |
| Egenkapital 31. december 2017 | 500.000 | -5.273.328 | -4.773.328 |

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Finansiell Usikkerhed

Ledelsen har i længere tid været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2017 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens forventning, at der også i 2018 er bred opbakning fra koncernens resterende kreditorer til at indgå løsninger til gavn for disse. Der er risiko for, at de finansielle samarbejdspartnere vil kalde deres engagementer tidligere end ventet og dermed usikkerhed vedrørende koncernens fortsatte drift. Det er dog ledelsens vurdering, at koncernen, på trods af anstrengt likviditet i en række datterselskaber, har tilstrækkelig likviditet til at opretholde driften i 2018, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen
Vedbæk Strandvej 428
2950 Vedbæk

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Proark ApS
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø