

# **Ejendomsselskabet Odin A/S**

**Hammershusgade 9**

**2100 København Ø**

**CVR-nr. 12 82 74 31**

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. april 2016

---

Claus Dennig Jepsersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Odin A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 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 9. februar 2016

### **Direktion**

Michael Kaa Andersen

### **Bestyrelse**

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

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  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Michael Kaa Andersen  
Kurt Kim Petersen  
Claus Dennig Jespersen

### Direktion

Michael Kaa Andersen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 40.106, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 4.683.419.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

### **Finansiell usikkerhed**

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 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 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

### **Salg af kapitalandelse**

Optionsaftalen for salg af selskabets kapitalandele er udnyttet på køb af 100% af anparterne i Jægersborg ApS d. 14. juli 2015.

## **Ledelsesberetning**

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Odin A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 112, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **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 selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer 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 poster**

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

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder", "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder" samt "Indtægter af kapitalandele i joint ventures".

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med underskud, sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt underskud.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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 gælds metode 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23.5%.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Andre eksterne omkostninger		<u>-54.667</u>	<u>-92.678</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-54.667</b>	<b>-92.678</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-54.667</b>	<b>-92.678</b>
Finansielle indtægter	2	54.704	54.398
Finansielle omkostninger		<u>-46.692</u>	<u>-58.666</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-46.655</b>	<b>-96.946</b>
Skat af årets resultat	3	<u>6.549</u>	<u>43.884</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-40.106</u></b>	<b><u>-53.062</u></b>
Overført overskud		<u>-40.106</u>	<u>-53.062</u>
		<b><u>-40.106</u></b>	<b><u>-53.062</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>23.954</u>	<u>23.717</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>23.954</b></u>	<u><b>23.717</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>23.954</b></u>	<u><b>23.717</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>4.988</u>	<u>7.164</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.988</b></u>	<u><b>7.164</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.140</b></u>	<u><b>236</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>6.128</b></u>	<u><b>7.400</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>30.082</b></u></u>	<u><u><b>31.117</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>-5.183.419</u>	<u>-5.143.313</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>-4.683.419</u></b>	<b><u>-4.643.313</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.713.501</u>	<u>4.666.930</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.713.501</u></b>	<b><u>4.666.930</u></b>
Anden gæld		<u>0</u>	<u>7.500</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.713.501</u></b>	<b><u>4.674.430</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>30.082</u></b>	<b><u>31.117</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

#### Finansiell usikkerhed

Ledelsen har i længere tid har været i dialog med koncernens finansielle samarbejdspartnere om aftaler vedrørende finansieringsvilkårene i koncernen. Ved udgangen af 2015 er der indgået aftaler med den væsentligste del af de finansielle kreditorer. Det er ledelsens forventning, at der også i 2016 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 2016, hvorfor regnskabet er aflagt under denne forudsætning.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	54.704	54.398
	<b><u>54.704</u></b>	<b><u>54.398</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.176	0
Årets udskudte skat	0	-7.164
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.725	-36.720
	<b><u>-6.549</u></b>	<b><u>-43.884</u></b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	125.000	125.000
Afgang i årets løb	-125.000	0
Kostpris 31. december 2015	<u>0</u>	<u>125.000</u>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (Fortsat)</b>		
Værdireguleringer 1. januar 2015	-125.000	-125.000
Årets afgang	<u>125.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>0</u>	<u>-125.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-5.143.313	-4.643.313
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-40.106</u>	<u>-40.106</u>
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>-5.183.419</u></b>	<b><u>-4.683.419</u></b>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 6 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med MA Danmark Holding ApS (Administrationsselskab) og øvrige koncernforbundne virksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2014 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

### Bestemmende indflydelse

Michael Kaa Andersen  
Vedbæk Strandvej 428  
2950 Vedbæk

### Grundlag

Ultimativ kapitalejer

## Noter til årsrapporten

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

#### 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