

*O.J. ODENSE ApS  
Mikkels Mose 45  
5250 Odense SV*

*CVR-nr: 15 28 19 87*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	8
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	O.J. ODENSE ApS Mikkels Mose 45 5250 Odense SV
	Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ole Torkdahl-Jacobsen
<b>Revisor</b>	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er at drive handel med udlejning af ejendom, ejendomsinvestering samt dermed beslægtet virksomhed.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for O.J. ODENSE ApS.

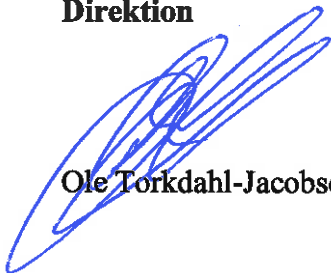
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 26. maj 2017

**Direktion**



Ole Torkdahl-Jacobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### **Til kapitalejerne i O.J. ODENSE ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for O.J. ODENSE ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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 konklusioner 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 blandt andet 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 C, den 26. maj 2017

**Schmidt REVISION ApS**  
CVR-nr.: 29529507

  
Charlotte Schmidt  
Registreret Revisor  
FSR - Danske Revisorer

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år primært bestået af ejendomsudlejning mv.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der henvises til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens opfattelse indeholder tilstrækkelige oplysninger til bedømmelse af den økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for O.J. ODENSE ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”huslejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	75 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, deposita, forudbetalt leje, gæld til virksomhedsdeltagere, ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

*O.J. ODENSE ApS*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

RESULTATOPGØRELSE  
 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>3.094.659</b>	<b>2.872.609</b>
1 Personalemkostninger.....	182.092-	183.727-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	255.536-	255.536-
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>2.657.031</b>	<b>2.433.346</b>
Andre finansielle indtægter .....	2.099	941
Andre finansielle omkostninger.....	724.446-	1.325.151-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>1.934.684</b>	<b>1.109.136</b>
Skat af årets resultat.....	477.767-	320.684-
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>1.456.917</b>	<b>788.452</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.456.917	788.452
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>1.456.917</b>	<b>788.452</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	38.804.426	39.059.962
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>38.804.426</b>	<b>39.059.962</b>
Deposita .....	5.939	5.939
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.939</b>	<b>5.939</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>38.810.365</b>	<b>39.065.901</b>
Andre tilgodehavender .....	1.182.520	1.200.889
Udskudt skatteaktiv .....	67.712	68.195
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.250.232</b>	<b>1.269.084</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>4.409.673</b>	<b>2.571.163</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>5.659.905</b>	<b>3.840.247</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>44.470.270</b>	<b>42.906.148</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

## PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	2.838.173	1.381.256
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>2.963.173</b>	<b>1.506.256</b>
Prioritetsgæld .....	36.217.792	36.443.443
Deposita .....	1.087.424	1.070.924
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>37.305.216</b>	<b>37.514.367</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	259.300	175.900
Kreditinstitutter .....	2.234	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	45.000	62.096
Selskabsskat .....	405.290	230.450
Anden gæld .....	181.703	121.906
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	3.308.354	3.295.173
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.201.881</b>	<b>3.885.525</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> R .....	<b>41.507.097</b>	<b>41.399.892</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>44.470.270</b>	<b>42.906.148</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2016	2015
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger.....	168.912	171.036
Andre omkostninger til social sikring .....	13.180	12.691
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>182.092</b>	<b>183.727</b>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	36.441.492	223.700	35.350.000
Deposita .....	1.123.024	35.600	560.000
	<b>37.564.516</b>	<b>259.300</b>	<b>35.910.000</b>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i ejendommene til sikkerhed for gæld. Det samlede pant til kreditforening udgør kr. 36.756.000. Herudover udgør pant til pengeinstitut kr. 850.000. Ejendommenes bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 38.804.426.