

ODENSE ESTATE ApS

Østerbro 20, 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/04/2019

Jesper Dahl Blicher
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ODENSE ESTATE ApS

Østerbro 20, 1

5000 Odense C

CVR-nr: 27505376

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Odense Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08/03/2019

Direktion

Jesper Dahl Blicher

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været opkøb af gældsbreve, investering og dermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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

Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		285.961	-549.172
Resultat af ordinær primær drift		285.961	-549.172
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		296.644	0
Andre finansielle indtægter		0	1.602
Øvrige finansielle omkostninger		-55.010	-120.578
Ordinært resultat før skat		527.595	-668.148
Skat af årets resultat	1	156.963	3.762
Årets resultat		684.558	-664.386
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		296.643	0
Overført resultat		387.915	-664.386
I alt		684.558	-664.386

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		1.300.000	3.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		1.300.000	3.400.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.362.503	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.362.503	0
Anlægsaktiver i alt		2.662.503	3.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		197.009	0
Andre tilgodehavender		746.620	1.155.218
Tilgodehavender i alt		943.629	1.155.218
Likvide beholdninger		172.074	98.637
Omsætningsaktiver i alt		1.115.703	1.253.855
Aktiver i alt		3.778.206	4.653.855

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		296.643	0
Overført resultat		885.712	497.797
Egenkapital i alt		1.307.355	622.797
Hensættelse til udskudt skat		109.754	266.717
Hensatte forpligtelser i alt		109.754	266.717
Gæld til realkreditinstitutter		698.451	1.929.072
Ansvarlig lånekapital		600.000	400.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.298.451	2.329.072
Gæld til banker		18.355	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	416.616
Skyldig selskabsskat		0	17.336
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.025.541	1.001.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.062.646	1.435.269
Gældsforpligtelser i alt		2.361.097	3.764.341
Passiver i alt		3.778.206	4.653.855

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000		497.797	622.797
Årets resultat		296.643	387.915	684.558
Egenkapital, ultimo	125.000	296.643	885.712	1.307.355

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-156.963	3.762
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-156.963</u>	<u>3.762</u>

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 698, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 1.300.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0