

**Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS**  
(CVR nr. 27 74 74 69)Odensevej 115  
5260 Odense S**ÅRSRAPPORT 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24 / 5 2016

Dirigent

  
Alex Bjerg Iversen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance pr. 31. december 2015, aktiver .....	10
Balance pr. 31. december 2015, passiver .....	11
Noter.....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. april 2016

Direktion:



Alex Bjerg Iversen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 vurdering 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

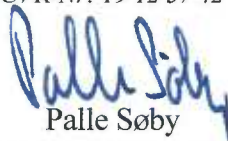
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 25. april 2016

**SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-Nr: 19 12 57 42*



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS  
Odensevej 115  
5260 Odense S

CVR-nr.: 27 74 74 69  
Stiftet: 17. maj 2004  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

**Direktion** Alex Bjerg Iversen

**Revision** **SØBY REVISORER A/S**  
Godkendte Revisorer  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning.

**Usædvanlige forhold:**

Ingen.

**Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ingen.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

**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 Odensevej 115 og 117 a ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Bygninger .....	50 år	Restværdi: 0 %
-----------------	-------	----------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	764.712	718
1. Personaleomkostninger .....	-195.616	-191
Afskrivninger .....	<u>-189.260</u>	<u>-170</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	379.836	357
2. Finansielle omkostninger .....	<u>-328.299</u>	<u>-324</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	51.537	33
3. Skat af årets resultat .....	<u>-10.974</u>	<u>-6</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>40.563</u></u>	<u><u>27</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	40.563	27
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u><u>40.563</u></u>	<u><u>27</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Grunde og bygninger .....	9.258.214	9.447
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>9.258.214</u>	<u>9.447</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Andre tilgodehavender .....	175.000	0
	Periodeafgrænsningsposter .....	<u>13.403</u>	<u>13</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>188.403</u>	<u>13</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>9.446.617</u></u>	<u><u>9.460</u></u>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

<u>Note</u>		2015 i hele kr.	2014 i 1.000 kr.
5.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Anpartskapital .....	125.000	125
	Overført resultat .....	2.013.744	1.973
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>2.138.744</u>	<u>2.098</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
	Hensættelser til udskudt skat .....	<u>520.899</u>	<u>504</u>
6.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Prioritetsgæld .....	<u>3.701.614</u>	<u>3.881</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
6.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	192.728	187
	Gæld til pengeinstitutter .....	333.613	330
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.439.067	2.325
	Anden gæld .....	<u>119.952</u>	<u>135</u>
		<u>3.085.360</u>	<u>2.977</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>6.786.974</u>	<u>6.858</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>9.446.617</u>	<u>9.460</u>
7.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
8.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
9.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
10.	<b>OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER</b>		

## NOTER

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
<b>1. PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Løn og gager .....	190.920	186
Andre udgifter til social sikring m.v. ....	4.696	5
	<u>195.616</u>	<u>191</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit .....	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	209.599	213
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder .....	118.700	111
	<u>328.299</u>	<u>324</u>
 <b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	16.673	17
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning ..	-5.699	-11
	<u>10.974</u>	<u>6</u>
 <b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015 .....		10.895.597
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		0
		<u>10.895.597</u>
 Kostpris 31. december 2015 .....		10.895.597
 Afskrivninger 1. januar 2015 .....		1.448.123
Årets afskrivninger .....		189.260
		<u>1.637.383</u>
 Afskr. 31. december 2015 .....		1.637.383
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....		<u>9.258.214</u>

## NOTER

Note

### 5. EGENKAPITAL:

	1/1 2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resul- tatfordeling	31/12 2015
Anpartskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	1.973.181	0	40.563	2.013.744
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
	2.098.181	0	40.563	2.138.744

Anpartskapitalen er fordelt således: 125 anparter á kr. 1.000.  
Der er ikke sket ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 år.

### 6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	4.068.233	3.894.342	192.728	2.870.288

### 7. EVENTUALPOSTER M.V.:

#### Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

### 8. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nordea Realkredit, t.kr. 3.894 er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 4.610 med pant i ejendommen Odensevej 115 - 117 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 9.258.

Til sikkerhed for selskabets og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 6.250 med pant i ejendommen Odensevej 115 - 117 a.

**NOTER**Note**9. NÆRTSTÅENDE PARTER:****Ejerforhold:**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

B.I. Holding ApS  
Odensevej 115  
5260 Odense S.

**10. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER,  
USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE  
BEGIVENHEDER:**

Ingen.