

Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS
(CVR-nr. 27 74 74 69)Odensevej 115
5260 Odense S**ÅRSRAPPORT 2020**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

Dirigent


Jacob Bjerg Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2 - 4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
 Årsregnskab 1. januar – 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis.....	7 - 9
Resultatopgørelse.....	10
Balance pr. 31. december 2020, aktiver.....	11
Balance pr. 31. december 2020, passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14 - 16

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

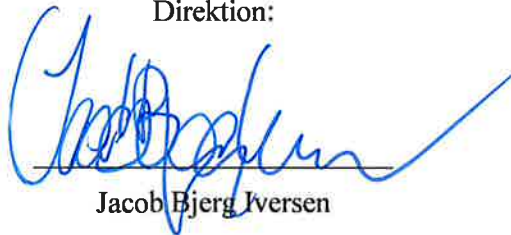
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. marts 2021

Direktion:



Jacob Bjerg Iversen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Odensevej 115 og 117 a ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 for 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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.

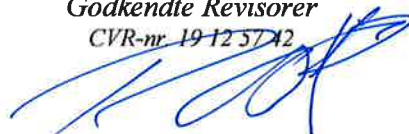
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 25. marts 2021

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19125742



Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

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	Jacob Bjerg Iversen
Revision	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejningsvirksomhed.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	60%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

I dagsværdireserven indregnes årets ændring i værdiregulering af sikringsinstrumenter. Valutakursændringer ved omregning af udenlandske dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i nettoreserve efter indre værdis metode.

I reserve for udviklingsomkostninger indregnes et beløb svarende til aktiverede udviklingsomkostninger. Reserven reduceres i takt med, at udviklingsomkostninger afskrives.

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 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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 nettorealisation sværdi.

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

<u>Note</u>	2020 i hele kr.	2019 i 1.000 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	779.749	554
1. Personalemkostninger	0	-130
Afskrivninger	-113.608	-114
DRIFTSRESULTAT	666.141	310
2. Finansielle indtægter	66.413	11
3. Finansielle omkostninger	-126.652	-173
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	605.902	148
4. Skat af årets resultat	-133.299	-35
ÅRETS RESULTAT	<u>472.603</u>	<u>113</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	472.603	113
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>472.603</u>	<u>113</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2020 i hele kr.</u>	<u>2019 i 1.000 kr.</u>
	ANLÆGSAKTIVER:		
5.	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger	8.690.174	8.804
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>8.690.174</u>	<u>8.804</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Tilgodehavender:		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.699.045	1.633
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>12</u>
		<u>1.699.045</u>	<u>1.645</u>
	Likvide beholdninger	<u>494.145</u>	<u>128</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.193.190</u>	<u>1.773</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>10.883.364</u></u>	<u><u>10.577</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2020 i hele kr.</u>	<u>2019 i 1.000 kr.</u>
6.	EGENKAPITAL:		
	Anpartskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.817.010	2.344
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.942.010</u>	<u>2.469</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>812.069</u>	<u>766</u>
7.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	<u>6.472.228</u>	<u>6.819</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Kortfristet del af langfristet gæld	361.052	359
	Skyldig sambeskatningsbidrag	87.305	0
	Anden gæld	<u>208.700</u>	<u>164</u>
		<u>657.057</u>	<u>523</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>7.129.285</u>	<u>7.342</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.883.364</u>	<u>10.577</u>
8.	EVENTUALPOSTER		
9.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
10.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
11.	USÆDVANLIGE FORHOLD		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2020 i</u> <u>hele kr.</u>	<u>2019 i</u> <u>1.000 kr.</u>
EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital:		
Saldo primo	125.000	125
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125</u>
 Overført resultat:		
Saldo primo	2.344.407	2.231
Årets resultat	<u>472.603</u>	<u>113</u>
Saldo ultimo	<u>2.817.010</u>	<u>2.344</u>
 Foreslået udbytte:		
Saldo primo	0	0
Betalt udbytte	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
 EGENKAPITAL, ULTIMO	 <u>2.942.010</u>	 <u>2.469</u>

NOTER

Note1. **BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	<u>2020 i hele kr.</u>	<u>2019 i 1.000 kr.</u>
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Løn og gager	0	125
Andre udgifter til social sikring m.v.	0	5
	<u>0</u>	<u>130</u>
 Personer beskæftiget i gennemsnit:		
	<u>2020</u>	<u>2019</u>
 Antal	<u>0</u>	<u>1</u>
 2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	66.413	11
	<u>66.413</u>	<u>11</u>
 3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	126.652	129
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	44
	<u>126.652</u>	<u>173</u>
 4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering af udskudt skat	45.994	80
Skatteværdi af resultat overført ved sambeskatning ..	87.305	-45
	<u>133.299</u>	<u>35</u>

NOTER

Note

5. **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:**

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2020	10.895.597
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>10.895.597</u>
Afskrivninger 1. januar 2020	2.091.815
Årets afskrivninger	<u>113.608</u>
Afskrivninger 31. december 2020	<u>2.205.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>8.690.174</u>

7. **LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:**

	<u>1/1 2020 gæld i alt</u>	<u>31/12 2020 gæld i alt</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	<u>7.178.309</u>	<u>6.833.280</u>	<u>361.052</u>	<u>5.079</u>

NOTERNote**8. EVENTUALPOSTER M.V.:**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Koncernens samlede skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for B.I. Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for selskabets gæld til Nordea Realkredit, t.kr. 6.833, er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 7.555 med pant i ejendommen Odensevej 115 - 117 a, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 8.690.

Til sikkerhed for selskabets og øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut, er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 3.695 med pant i ejendom Odensevej 115 - 117 a.

10. 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.

11. USÆDVANLIGE FORHOLD:

Ingen.