

O. D. S. Ejendomme ApS

Christiansvej 11

7000 Fredericia

CVR-nr. 27 97 47 08

Årsrapport for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. november 2019

Ole Schirmer
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 4 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 10 |
| Balance 30. juni | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | O. D. S. Ejendomme ApS Christiansvej 11 7000 Fredericia |
| | CVR-nr.: 27 97 47 08 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 |
| | Hjemsted: Fredericia |
| Direktion | Ole Damkilde Schirmer, direktør |
| Revisor | Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for O. D. S. Ejendomme 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. november 2019

Direktion

Ole Damkilde Schirmer
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i O. D. S. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for O. D. S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 25. november 2019

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34083

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og administration af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 30.062, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 227.008.

Selskabet befinder sig således i en kapitaltabssituation, idet mere end 50 pct. af selskabskapitalen er tabt på balancedagen.

For det kommende år forventes en stigning i lejeindtægter, dette som følge af renovering af eksisterende lejemål. Ydermere er alle lejemål udlejet fra medio maj 2019.

Det er ledelsens forventning, at selskabets drift, det kommende år, kan gennemføres via egen indtjening og likviditetsberedskab. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt efter going concern princippet, ligesom det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via egen fremtidig indtjening i løbet af 3 - 5 år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for O. D. S. Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i den periode udlejningen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, herunder forsikringer, skatter, afgifter, serviceabonnementer, renholdelse og ejendomsservice.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

| | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år | 0 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0 % |

Der afskrives ikke på grunde.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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

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, så 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 amortisering 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.

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 342.194 | 321.782 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 342.194 | 321.782 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | -167.480 | -133.886 |
| Resultat før finansielle poster | | 174.714 | 187.896 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -174.448 | -153.845 |
| Resultat før skat | | 266 | 34.051 |
| Skat af årets resultat | 3 | -30.328 | -31.465 |
| Årets resultat | | -30.062 | 2.586 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -30.062 | 2.586 |
| | | -30.062 | 2.586 |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|---|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 6.341.103 | 6.346.665 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>97.750</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>6.438.853</u> | <u>6.346.665</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.438.853</u> | <u>6.346.665</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | 5.095 | 5.825 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>0</u> | <u>4.476</u> |
| Tilgodehavender | | <u>5.095</u> | <u>10.301</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>436.782</u> | <u>291.594</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>441.877</u> | <u>301.895</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>6.880.730</u></u> | <u><u>6.648.560</u></u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>-352.008</u> | <u>-321.946</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>-227.008</u> | <u>-196.946</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.621.894 | 3.809.870 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | <u>29.598</u> | <u>37.290</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>3.651.492</u> | <u>3.847.160</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 187.000 | 183.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 5.300 | 14.535 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 16.095 | 15.677 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.967.636 | 2.533.759 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 37.290 | 29.150 |
| Deposita | | <u>242.925</u> | <u>222.225</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.456.246</u> | <u>2.998.346</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>7.107.738</u> | <u>6.845.506</u> |
| Passiver i alt | | <u>6.880.730</u> | <u>6.648.560</u> |
| Usikkerhed om fortsat drift (going concern) | 7 | | |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Personalemkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Selskabet har en ulønnet direktør ansat. | | |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 104.727 | 77.290 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>69.721</u> | <u>76.555</u> |
| | <u>174.448</u> | <u>153.845</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 29.598 | 37.290 |
| Årets udskudte skat | <u>730</u> | <u>-5.825</u> |
| | <u>30.328</u> | <u>31.465</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|--------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2018 | 7.455.446 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 132.168 | 127.500 |
| Kostpris 30. juni 2019 | 7.587.614 | 127.500 |
| Opskrivninger 1. juli 2018 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 30. juni 2019 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018 | 1.108.781 | 0 |
| Årets afskrivninger | 137.730 | 29.750 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | 1.246.511 | 29.750 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 6.341.103 | 97.750 |

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resul- tat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. juli 2018 | 125.000 | -321.946 | -196.946 |
| Årets resultat | 0 | -30.062 | -30.062 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 125.000 | -352.008 | -227.008 |

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2018 | Gæld 30. juni 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.992.870 | 3.808.894 | 187.000 | 2.804.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 37.290 | 29.598 | 0 | 0 |
| | 4.030.160 | 3.838.492 | 187.000 | 2.804.000 |

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet befinder sig således i en kapitaltabssituation, idet mere end 50 pct. af selskabskapitalen er tabt på balancedagen. For det kommende år forventes en stigning i lejeindtægter, dette som følge af renovering af eksisterende lejemål. Ydermere er alle lejemål udlejet fra medio maj 2019. Det er ledelsens forventning, at selskabets drift, det kommende år, kan gennemføres via egen indtjening og likviditetsberedskab. På baggrund heraf er årsrapporten aflagt efter going concern princippet, ligesom det er ledelsens forventning, at egenkapitalen kan reetableres via egen fremtidig indtjening i løbet af 3 - 5 år.

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med O.D.S. Industri ApS og O.D.S. Holding ApS (administrationsselskab), og hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter. De sambeskattede selskabers samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet. En eventuelt senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.809 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.341.

Pantebrev nom. t.kr. 1.744 til sikkerhed for realkreditlån i ejendommen Ørnevej 10.

Pantebrev nom. t.kr. 960 til sikkerhed for realkreditlån i ejendommen Oldenborggade 10.

Pantebrev nom. t.kr. 1.285 til sikkerhed for realkreditlån i ejendommen Købmagergade 13.

Pantebrev nom. t.kr. 640 til sikkerhed for realkreditlån i ejendommen Bjerggade 85.