

## **O. D. S. Ejendomme ApS**

Christiansvej 11

7000 Fredericia

CVR-nr. 27 97 47 08

## **Årsrapport for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018**

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2018

---

Ole Schirmer  
dirigent

---

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	O. D. S. Ejendomme ApS Christiansvej 11 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 27 97 47 08
	Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
	Hjemsted: Fredericia
<b>Direktion</b>	Ole Damkilde Schirmer, direktør
<b>Revisor</b>	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt Revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 22. november 2018

### **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 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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 22. november 2018

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 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.586, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 196.946.

Selskabets egenkapital er på balancedagen fortsat tabt, og er negativ med t.kr. 165.

For det kommende år forventes der en stigning i lejeindtæger, som følge af renovering af eksisterende lejemål samt etablering af yderligere lejemål. Det er ledelsens forventning at selskabets drift det kommende år kan gennemføres via egen indtjening, samt på baggrund af selskabets likvide beholdninger.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje, ligesom det er ledelsens forventning at egenkapitalen kan reetableres over de kommende år via egen fremtidig indtjening.

### 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 2017/18 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 2017/18 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

---

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

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

### 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 %

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.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>321.782</b>	<b>259.161</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-133.886</u>	<u>-106.341</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>187.896</b>	<b>152.820</b>
Finansielle indtægter		0	-19
Finansielle omkostninger	2	<u>-153.845</u>	<u>-153.279</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>34.051</b>	<b>-478</b>
Skat af årets resultat		<u>-31.465</u>	<u>-29.150</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.586</u></b>	<b><u>-29.628</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.586</u>	<u>-29.628</u>
		<b><u>2.586</u></b>	<b><u>-29.628</u></b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.346.665	6.296.762
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.346.665</b>	<b>6.296.762</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.346.665</b>	<b>6.296.762</b>
Udskudt skatteaktiv		5.825	0
Periodeafgrænsningsposter		4.476	4.502
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.301</b>	<b>4.502</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>291.594</b>	<b>425.639</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>301.895</b>	<b>430.141</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.648.560</b>	<b>6.726.903</b>

**Balance 30. juni**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-321.946	-324.532
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>-196.946</b>	<b>-199.532</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.809.870	4.016.448
Skyldigt sambeskatningsbidrag		37.290	29.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.847.160</b>	<b>4.045.598</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	183.000	159.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.535	4.060
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.677	23.383
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.533.759	2.409.235
Skyldigt sambeskatningsbidrag		29.150	47.234
Deposita		222.225	237.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.998.346</b>	<b>2.880.837</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.845.506</b>	<b>6.926.435</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.648.560</b>	<b>6.726.903</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har en ulønnet direktør ansat.

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	77.290	53.246
Andre finansielle omkostninger	<u>76.555</u>	<u>100.033</u>
	<b><u>153.845</u></b>	<b><u>153.279</u></b>

### 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	125.000	-324.532	-199.532
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.586</u>	<u>2.586</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-321.946</u></b>	<b><u>-196.946</u></b>

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	-294.904	-169.904
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-29.628</u>	<u>-29.628</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-324.532</u></b>	<b><u>-199.532</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.175.448	3.992.870	183.000	3.077.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	29.150	37.290	0	0
	<b>4.204.598</b>	<b>4.030.160</b>	<b>183.000</b>	<b>3.077.000</b>

### 5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets egenkapital er på balancedagen fortsat tabt, og er negativ med t.kr. 197.

For det kommende år forventes der en stigning i lejeindtæger, som følge af renovering af eksisterende lejemål samt etablering af yderligere lejemål. Det er ledelsens forventning at selskabets drift det kommende år kan gennemføres via egen indtjening, samt på baggrund af selskabets likvide beholdninger.

På baggrund heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med O.D.S. Industri ApS og O.D.S. Holding ApS (administrationsselskabet), og hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter. De sambeskattede selskabers samlede kendte skatteforpligtelse fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet, under posten selskabsskat. Hæftelsen udgør den samlede skat for koncernvirksomhederne, fratrukket egen skat som udgør t.kr. 66.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 3.993 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 6.347.

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.