

# OD Ejendomme ApS

Frederiksværkvej 138  
3200 Helsinge

CVR-nr. 29 79 97 76

## Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den / 2016

Ove Nicolajsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

### **Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for OD Ejendomme ApS.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 21. december 2016

**Direktion**



Jan Dennis Frederiksen



Ove Nicolajsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i OD Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for OD Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

I anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet angives det grundlag, hvorpå regnskabet er udarbejdet, samt regnskabets formål. Årsregnskabet er således udelukkende tiltænkt til Deres brug og kan være uegnet til andre formål.

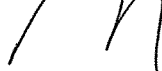
Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for Dem som den daglige ledelse i OD Ejendomme ApS og bør ikke distribueres til andre parter.

Odense, den 21. december 2016

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 3149 52 88



Palle Knudsen

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

OD Ejendomme ApS  
Frederiksværkvej 138  
3200 Helsingø

CVR-nr.: 29 79 97 76  
Hjemsted: Gribskov  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 10. regnskabsår

### Direktion

Jan Dennis Frederiksen  
Ove Nicolajsen

### Revisor

PK Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rugårdsvej 46C  
5000 Odense C  
Telefon 65 48 73 00  
CVR-nr. 31 49 52 88

Statsautoriseret revisor: Palle Knudsen  
Ledende revisor: Kasper A. Aagaard Christensen

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for OD Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelse

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

## Anvendt regnskabspraksis

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	39 %

## 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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet med 0 tkr.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>77.180</b>	<b>115.187</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-34.304	-34.304
<b>Driftsresultat - EBIT</b>	<b>42.876</b>	<b>80.883</b>
Andre finansielle omkostninger	-81.255	-64.823
<b>Resultat før skat</b>	<b>-38.379</b>	<b>16.060</b>
Skat af årets resultat	-152.664	-4.082
<b>Årets resultat</b>	<b>-191.043</b>	<b>11.978</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-191.043	11.978
	<b>-191.043</b>	<b>11.978</b>

**Balance 30. september**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Grunde og bygninger	1.596.208	1.630.512
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.596.208</b>	<b>1.630.512</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.596.208</b>	<b>1.630.512</b>
Udskudt skatteaktiv	0	152.664
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>152.664</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.186</b>	<b>14.264</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>25.186</b>	<b>166.928</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.621.394</b>	<b>1.797.440</b>

**Balance 30. september**

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-379.716	-188.674
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3</b>	<b>-254.716</b>	<b>-63.674</b>
Prioritetsgæld		612.113	629.545
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>612.113</b>	<b>629.545</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		28.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.798	13.365
Gæld til associerede virksomheder		961.662	943.752
Anden gæld		24.220	29.720
Periodeafgrænsningsposter		7.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		217.317	214.732
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.263.997</b>	<b>1.231.569</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>1.876.110</b>	<b>1.861.114</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>1.621.394</b>	<b>1.797.440</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

2016 2015

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af, at de af ledelsens forventninger til indtjeningen i de kommende år realiseres således, at egenkapitalen reetableres. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

### 2 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af udlejningsvirksomhed.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-188.673	-191.043	-379.716
	<b>-63.673</b>	<b>-191.043</b>	<b>-254.716</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	659.545	640.113	28.000	496.000
	<b>659.545</b>	<b>640.113</b>	<b>28.000</b>	<b>496.000</b>

### 5 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 711 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. september 2016 t.kr. 1.596.