

---

# ***Odense Boliginvest ApS***

Nygade 8B, 1. tv., 7400 Herning

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 00 63 21

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /4 2016

Frans B. Langkjær  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Odense Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 6. april 2016

## Direktion

Frans B. Langkjær

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Odense Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odense Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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.

Herning, den 6. april 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Skjøtt Sørensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Odense Boliginvest ApS  
Nygade 8B, 1. tv.  
7400 Herning

CVR-nr.: 30 00 63 21  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Herning

**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er salg og udlejning af boligejendomme.

**Direktion**

Frans B. Langkjær

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                          | Note | 2015<br>DKK           | 2014<br>DKK           |
|--------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>66.324</b>         | <b>133.995</b>        |
| Finansielle indtægter    | 1    | 90.734                | 15.800                |
| Finansielle omkostninger | 2    | <u>-284.036</u>       | <u>-300.308</u>       |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>-126.978</b>       | <b>-150.513</b>       |
| Skat af årets resultat   | 3    | <u>27.900</u>         | <u>331.400</u>        |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b><u>-99.078</u></b> | <b><u>180.887</u></b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                       |                       |
|-------------------|--|-----------------------|-----------------------|
| Overført resultat |  | <u>-99.078</u>        | <u>180.887</u>        |
|                   |  | <b><u>-99.078</u></b> | <b><u>180.887</u></b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK       |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>6.814.316</b> | <b>13.742.407</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.282.255        | 143.294           |
| Udskudt skatteaktiv                          |      | 328.000          | 331.400           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.610.255</b> | <b>474.694</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>131.144</b>   | <b>1.574.893</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>9.555.715</b> | <b>15.791.994</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>9.555.715</b> | <b>15.791.994</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note     | 2015<br>DKK      | 2014<br>DKK       |
|---|----------|------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 500.000          | 500.000           |
| Overført resultat                                 |          | 8.943.815        | 9.042.893         |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>4</b> | <b>9.443.815</b> | <b>9.542.893</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 0                | 6.063.251         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>5</b> | <b>0</b>         | <b>6.063.251</b>  |
| Anden gæld  |          | 111.900          | 185.850           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>111.900</b>   | <b>185.850</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>111.900</b>   | <b>6.249.101</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>9.555.715</b> | <b>15.791.994</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6        |                  |                   |



# Noter til årsregnskabet

|   | 2015<br>DKK            | 2014<br>DKK                 |                  |
|---|------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>          |                        |                             |                  |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 90.734                 | 0                           |                  |
| Andre finansielle indtægter             | 0                      | 15.800                      |                  |
|   | <b>90.734</b>          | <b>15.800</b>               |                  |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>       |                        |                             |                  |
| Andre finansielle omkostninger          | 284.036                | 300.308                     |                  |
|   | <b>284.036</b>         | <b>300.308</b>              |                  |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>         |                        |                             |                  |
| Årets aktuelle skat                     | 0                      | 0                           |                  |
| Årets udskudte skat                     | -27.900                | -331.400                    |                  |
|   | <b>-27.900</b>         | <b>-331.400</b>             |                  |
| <b>4 Egenkapital</b>                    |                        |                             |                  |
|   | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | I alt<br>DKK     |
| Egenkapital 1. januar                   | 500.000                | 9.042.893                   | 9.542.893        |
| Årets resultat                          | 0                      | -99.078                     | -99.078          |
| <b>Egenkapital 31. december</b>         | <b>500.000</b>         | <b>8.943.815</b>            | <b>9.443.815</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2015<br>DKK | 2014<br>DKK      |
|---------------------------------------|-------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |             |                  |
| Efter 5 år                            | 0           | 6.063.251        |
| Langfristet del                       | 0           | 6.063.251        |
| Inden for 1 år                        | 0           | 0                |
|                                       | <b>0</b>    | <b>6.063.251</b> |

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sisters Point Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### Diverse

Til sikkerhed for moderselskabet Kongensgade A/S' gæld til pengeinstitut er der afgivet pant i ejerpantebrev på TDKK 10.000 med pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 6.814

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Odense Boliginvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

## Af- og nedskrivninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Regnskabspraksis

## Projektbeholdning

Projektbeholdning måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen for projektbeholdningen omfatter omkostninger til erhvervelse af grundareal, nedrivning, planering, projektering, finansiering samt opførelse af bolig- og erhvervsejendomme.

Nettorealisationsværdien for projektbeholdning opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# **Regnskabspraksis**

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.