



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

ODGH EJENDOMME APS
RUGMARKEN 34, NØRRE BJERT, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. maj 2019

Morten Buus

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ODGH Ejendomme ApS Rugmarken 34 Nørre Bjert 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 20 90 36 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Buus
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Spar Nord Skovvangen 37 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for ODGH 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. maj 2019

Direktion:

Morten Buus

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i ODGH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ODGH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Kolding, den 13. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19692

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, opførelse, udlejning og administration af fast ejendom, samt andre efter direktionens skøn beslægtede formål.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af ejendommene til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris. Værdien af ejendomme reduceres med de akkumulerede afskrivninger i lighed med tidligere.

Med den nye praksis foretages der løbende opskrivning af ejendomme til dagsværdi. Ejendommens afskrivningsgrundlag forøges med de foretagne opskrivninger. De fremtidige afskrivninger, der belaster driften, beregnes således på grundlag af de opskrevne værdier.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Som et led i afdækning af renterisikoen har selskabet indgået renteswap-aftaler. Ved udgangen af regnskabsåret har aftalerne en negativ markedsværdi på 3.104 tkr., og denne er indregnet direkte på egenkapitalen efter skat.

Selskabets egenkapital er i året påvirket positivt med 309 tkr. på grund af markedsværdiudviklingen på de indgåede renteswap-aftaler i danske kroner. Udsving på markedsværdier af swapaftaler vil over tid udlignes således, at de ved aftalernes udløbstidspunkt er nulstillet.

Med udgangspunkt i den budgetterede fremtidige indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift, og at finansierings- og likviditetsbehovet er tilstede, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOTAB		-613.157	1.725
Af- og nedskrivninger.....		-177.244	-3.393
DRIFTSRESULTAT		-790.401	-1.668
Finansielle indtægter.....	1	203.963	184
Finansielle omkostninger.....	2	-1.106.464	-1.127
RESULTAT FØR SKAT		-1.692.902	-2.611
Skat af årets resultat.....	3	322.564	569
ÅRETS RESULTAT		-1.370.338	-2.042
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.370.338	-2.042
I ALT		-1.370.338	-2.042

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.400.000	17.904
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.400.000	17.904
ANLÆGSAKTIVER.....		10.400.000	17.904
Tilgodehavender fra salg.....		60.043	28
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.040.902	3.934
Andre tilgodehavender.....		510.607	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		95.150	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.309	9
Tilgodehavender.....		4.716.011	3.971
Andre værdipapirer.....		1.991.058	0
Værdipapirer.....		1.991.058	0
Likvider.....		4.662.675	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.369.744	3.971
AKTIVER.....		21.769.744	21.875

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Anpartskapital.....		250.000	250
Reserve for opskrivninger.....		2.375.828	0
Overført overskud.....		2.756.630	3.817
EGENKAPITAL.....	5	5.382.458	4.067
Hensættelse til udskudt skat.....		1.540.075	1.010
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.540.075	1.010
Prioritetsgæld.....		0	3.336
Dagsværdi af finansielle instrumenter.....		3.104.342	3.501
Anden langfristet gæld.....		7.687.073	7.391
Depositum.....		250.500	476
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	11.041.915	14.704
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	3.336.424	299
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.279
Selskabsskat.....		0	163
Anden gæld.....		468.872	353
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.805.296	2.094
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.847.211	16.798
PASSIVER.....		21.769.744	21.875
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note	
Finansielle indtægter			1	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	203.963	184		
	203.963	184		
Finansielle omkostninger			2	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	20		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.106.464	1.107		
	1.106.464	1.127		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	163		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-95.150	0		
Regulering af udskudt skat.....	-227.414	-732		
	-322.564	-569		
Materielle anlægsaktiver			4	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018.....		24.939.026		
Tilgang.....		126.450		
Afgang.....		-15.561.805		
Kostpris 31. december 2018.....		9.503.671		
Årets opskrivninger.....		3.045.933		
Opskrivninger 31. december 2018.....		3.045.933		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		7.034.165		
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-5.061.802		
Årets afskrivninger.....		177.241		
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		2.149.604		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		10.400.000		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		7.354.067		
Egenkapital			5	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	250.000	0	3.817.854	4.067.854
Årets tilgang.....		2.375.828		2.375.828
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			309.114	309.114
Forslag til resultatdisponering.....			-1.370.338	-1.370.338
Egenkapital 31. december 2018.....	250.000	2.375.828	2.756.630	5.382.458

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Prioritetsgæld.....	3.336.424	3.336.424	0	3.635.515	299.208	
Dagsværdi af finansielle instru- menter.....	3.104.342	0	0	3.500.641	0	
Anden langfristet gæld.....	7.687.073	0	7.687.073	7.391.416	0	
Depositum.....	250.500	0	250.500	476.375	0	
	14.378.339	3.336.424	7.937.573	15.003.947	299.208	
 Eventualposter mv.						 7
Hæftelse i sambeskatningen						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ODGH ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi 3.336 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.400 tkr.						
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 0 tkr., er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.400 tkr.						
 Medarbejderforhold						 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ODGH Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at ejendomme indregnes og måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, således at det giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 51, stk. 2.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen påvirker ikke årets resultat før skat med eller efter skat, da opskrivningen foretages ultimo året og dermed ingen forøgede afskrivninger. Praksisændringen har betydet en forøgelse af balancesummen med 3.046 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 2.376 tkr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forhøjet med 670 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under reserve for opskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	60 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.