



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. marts 2021

---

Morten Buus

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Morten Buus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Skovvangen 37 6000 Kolding
<b>Advokat</b>	Skau Reipurth & Partnere Amaliegade 37 1256 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. marts 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

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 26. marts 2021

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.

### **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 2.545 tkr., og denne er indregnet direkte på egenkapitalen efter skat.

Selskabets egenkapital er i året påvirket positivt med 342 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 finansieringen 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	2020 kr.	2019 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>129.885</b>	<b>387</b>
Af- og nedskrivninger.....		-116.614	-104
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>13.271</b>	<b>283</b>
Finansielle indtægter.....	1	448.110	674
Finansielle omkostninger.....		-932.834	-1.006
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-471.453</b>	<b>-49</b>
Skat af årets resultat.....	2	103.720	11
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-367.733</b>	<b>-38</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-367.733	-38
<b>I ALT</b> .....		<b>-367.733</b>	<b>-38</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Grunde og bygninger.....		11.400.000	10.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		52.502	69
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.452.502</b>	<b>10.469</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.452.502</b>	<b>10.469</b>
Tilgodehavender fra salg.....		49.214	101
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.550.790	4.245
Andre tilgodehavender.....		511.726	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	95
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.111.730</b>	<b>4.450</b>
Andre værdipapirer.....	4	1.657.486	3.439
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>1.657.486</b>	<b>3.439</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.035</b>	<b>195</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.778.251</b>	<b>8.084</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>18.230.753</b>	<b>18.553</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anpartskapital.....		250.000	250
Reserve for opskrivninger.....		2.803.776	2.430
Dagsværdi for regnskabsmæssig sikring.....		-1.985.476	94
Overført overskud.....		4.814.522	2.738
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>5.882.822</b>	<b>5.512</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.681.203	1.576
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.681.203</b>	<b>1.576</b>
Dagsværdi af finansielle instrumenter.....		2.545.481	2.984
Depositum.....		0	224
Anden langfristet gæld.....		7.788.072	7.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>10.333.553</b>	<b>11.189</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		282.608	0
Anden gæld.....		50.567	276
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>333.175</b>	<b>276</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.666.728</b>	<b>11.465</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>18.230.753</b>	<b>18.553</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Dagsværdi for regnskabsmæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	250.000	2.429.382	0	2.831.717	5.511.099
Forslag til resultatdisponering.....				-367.733	-367.733
<b>Andre lovpligtige bindinger</b>					
Andre reguleringer.....		509.177			509.177
<b>Overførsler</b>					
Overført dagsværdi for regnskabsmæssig sikring.....				2.327.774	2.327.774
Ned- og afskrivninger.....		-22.764		22.764	0
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>					
Årets værdiregulering.....			-1.888.930		-1.888.930
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-112.019	-96.546		-208.565
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>250.000</b>	<b>2.803.776</b>	<b>-1.985.476</b>	<b>4.814.522</b>	<b>5.882.822</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	222.417	201	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	225.693	473	
	<b>448.110</b>	<b>674</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-103.720	-11	
	<b>-103.720</b>	<b>-11</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	9.503.671	80.773	
Tilgang.....	591.283	0	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>10.094.954</b>	<b>80.773</b>	
Opskrivninger 1. januar 2020.....	3.138.959	0	
Årets opskrivninger.....	509.177	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>3.648.136</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	2.242.631	12.116	
Årets afskrivninger.....	100.459	16.155	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....</b>	<b>2.343.090</b>	<b>28.271</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>11.400.000</b>	<b>52.502</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	7.805.422		
<b>Andre værdipapirer</b>			<b>4</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Børsnoterede danske aktier kr.	
Dagsværdi 31. december 2020.....		1.657.486	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		115.409	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	
Dagsværdi af finansielle instrumenter.....	2.545.481	0	0	2.984.326	
Depositum.....	0	0	0	224.000	
Anden langfristet gæld.....	7.788.072	0	7.788.072	7.980.575	
	<b>10.333.553</b>	<b>0</b>	<b>7.788.072</b>	<b>11.188.901</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
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 administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 283 tkr., er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 11.400 tkr.					
			<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ODGH Ejendomme ApS for 2020 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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, 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 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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 nettosalgspris 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

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.