

**ODGH EJENDOMME ApS**  
**Rugmarken 34, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 30 20 90 36**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2023.

---

**Morten Buus**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 10 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for ODGH EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18. april 2023

**Direktion**

Morten Buus  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i ODGH EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ODGH EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Kolding, den 18. april 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig  
statsautoriseret revisor  
mne36186

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ODGH EJENDOMME ApS Rugmarken 34 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 20 90 36
	Stiftet: 1. januar 2007
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Morten Buus, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 64.933 kr. mod 1.323.273 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.279.595 kr. mod 946.873 kr. sidste år. Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger ved indfrielse af renteswap på 1.278 t.kr. Herudover har der været et netto tab på værdipapirer på 1.074 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>64.933</b>	<b>1.323.273</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-72.353	-72.353
Andre driftsomkostninger	-20.192	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-27.612</b>	<b>1.250.920</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	227.540
Andre finansielle indtægter	469.940	838.397
Øvrige finansielle omkostninger	-3.357.100	-1.285.744
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.914.772</b>	<b>1.031.113</b>
Skat af årets resultat	635.177	-84.240
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.279.595</b>	<b>946.873</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	946.873
Disponeret fra overført resultat	-2.279.595	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.279.595</b>	<b>946.873</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.029.106	6.085.304
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.000	36.347
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.119.106</u>	<u>6.121.651</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.119.106</u></b>	<b><u>6.121.651</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	507.317	521.961
Tilgodehavender i alt	<u>507.317</u>	<u>521.961</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.055.073	6.113.310
Værdipapirer i alt	<u>5.055.073</u>	<u>6.113.310</u>
Likvide beholdninger	86.981	159.187
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.649.371</u></b>	<b><u>6.794.458</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.768.477</u></b>	<b><u>12.916.109</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	250.000	250.000
Reserve for opskrivninger	1.300.302	1.314.355
Reserve for sikringstransaktioner	0	-1.425.514
Overført resultat	-973.961	5.775.448
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>576.341</b>	<b>5.914.289</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	910.982	1.169.230
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>910.982</b>	<b>1.169.230</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	0	1.827.582
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	1.827.582
Gæld til pengeinstitutter	496.051	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.000	35.000
Selskabsskat	7.291	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	331.951
Anden gæld	9.732.812	3.638.057
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.281.154	4.005.008
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.281.154</b>	<b>5.832.590</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.768.477</b>	<b>12.916.109</b>

- 1 Særlige poster
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>Reserve for</u> <u>sikringstrans-</u> <u>aktioner</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	2.803.776	-1.985.476	4.814.522	5.882.822
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	946.873	946.873
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	717.900	0	717.900
Afgang ved salg	0	-1.891.498	0	0	-1.891.498
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-14.053	0	14.053	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	416.130	-157.938	0	258.192
Egenkapital 1. januar 2022	250.000	1.314.355	-1.425.514	5.775.448	5.914.289
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	0	-2.279.595	-2.279.595
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	1.827.582	0	1.827.582
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	0	-14.053	0	0	-14.053
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-402.068	0	-402.068
Fusion ODGH ApS	0	0	0	-193.311	-193.311
Fusion Nome ApS	0	0	0	-4.276.503	-4.276.503
	<b>250.000</b>	<b>1.300.302</b>	<b>0</b>	<b>-973.961</b>	<b>576.341</b>

## Noter

### 1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Indtægter:		
Gevinst ved salg af ejendomme	0	1.172.473
	<u>0</u>	<u>1.172.473</u>
Omkostninger:		
Indfrielse af renteswap	1.277.658	0
	<u>1.277.658</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Bruttofortjeneste	0	1.172.473
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.277.658</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>-1.277.658</u></b>	<b><u>1.172.473</u></b>

### 2. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december 2022	5.055.072
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-716.671</u>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 496 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 6.029 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ODGH EJENDOMME ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedssammenlægninger (bogført-værdi metoden)*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes bogført-værdi metoden. Herved sammenlægges de tre virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen.

Bogført-værdi metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen 1. januar 2022 og der tilrettes ikke sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner opstår ved dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter.

Reserven opløses samtidig med, at værdireguleringerne realiseres eller tilbageføres.

Reserven er ikke bunden.

#### 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 og for betalte acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Buus

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Buus

Direktør

ID: b5a7ca95-6c13-4785-b774-6ed2b32c08a6

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 18:47:41

Underskrevet med MitID



## Morten Buus

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Buus

Dirigent

ID: b5a7ca95-6c13-4785-b774-6ed2b32c08a6

Tidspunkt for underskrift: 18-04-2023 kl.: 18:47:41

Underskrevet med MitID



## Andy Philipp Gøttig

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Andy Philipp Gøttig

Revisor

På vegne af Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerse...

ID: 40051948

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 19-04-2023 kl.: 07:57:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 06f334fjkh249826769

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).