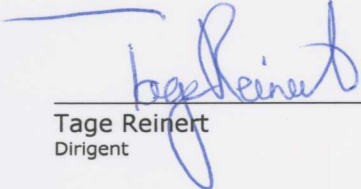


Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS
c/o Skovsen Development ApS, Fynslundvej 116, 6064 Jordrup

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 31 88 65 70

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2016.



Tage Reinert
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

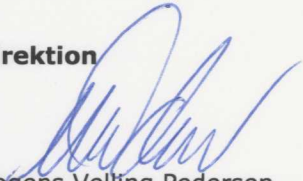
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jordrup, den 8. april 2016

Direktion


Mogens Velling Pedersen
Direktør


Bent Skovsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

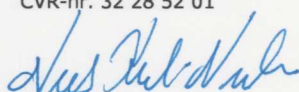
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

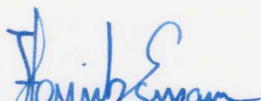
Vejen, den 8. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Niels Kiil-Nielsen
statsautoriseret revisor



Henrik Esmann
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS
c/o Skovsen Development ApS
Fynslundvej 116
6064 Jordrup

CVR-nr.: 31 88 65 70
Stiftet: 18. december 2008
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Mogens Velling Pedersen, Allerødvej 30, 3450 Allerød, Direktør
Bent Skovsen, Fynsludvej 116, 6064 Jordrup, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvegade 16
6600 Vejen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Rødegårdsvej 184, Odense, herunder eventuelt at udvikle og afhænde ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.230.143 mod 3.269.698 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.925.906 mod 1.663.982 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rødegårdsvej 184 Odense af 2008 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger samt refunderede ejendomsskatter og forsikring.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 0 kr. og påvirker positivt årets skat med 0 kr.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	3.230.143	3.269.698
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.493	-16.352
Driftsresultat	3.234.636	3.253.346
Andre finansielle omkostninger	-770.286	-1.119.364
Resultat før skat	2.464.350	2.133.982
1 Skat af årets resultat	-538.444	-470.000
Årets resultat	1.925.906	1.663.982
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.925.906	1.663.982
Disponeret i alt	1.925.906	1.663.982

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	47.000.000	47.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>47.000.000</u>	<u>47.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>1.144.761</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.144.761</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.144.761</u>
	Aktiver i alt	<u>47.000.000</u>	<u>48.144.761</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	160.000	160.000
4	Overkurs ved emission	2.128.000	2.128.000
5	Overført resultat	5.788.547	3.862.641
	Egenkapital i alt	8.076.547	6.150.641
Hensatte forpligtelser			
6	Hensættelser til udskudt skat	1.023.444	485.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.023.444	485.000
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	6.006.000	6.006.000
	Gæld til realkreditinstitutter	28.795.705	29.432.272
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.801.705	35.438.272
	Gæld til pengeinstitutter	1.451.389	4.612.933
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.749	105.667
	Anden gæld	641.194	436.439
	Periodeafgrænsningsposter	920.972	915.809
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.098.304	6.070.848
	Gældsforpligtelser i alt	37.900.009	41.509.120
	Passiver i alt	47.000.000	48.144.761
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
9 Eventualposter			

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	538.444	470.000
	538.444	470.000
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	46.088.464	46.088.464
Kostpris ultimo	46.088.464	46.088.464
Regulering til dagsværdi primo	911.536	911.536
Regulering til dagsværdi ultimo	911.536	911.536
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.000.000	47.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
 Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,5 - 7,0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	160.000	160.000
	160.000	160.000

Noter

	31/12 2015	31/12 2014		
4. Overkurs ved emission				
Overkurs ved emission primo	2.128.000	2.128.000		
	2.128.000	2.128.000		
5. Overført resultat				
Overført resultat primo	3.862.641	2.198.659		
Årets overførte overskud eller underskud	1.925.906	1.663.982		
	5.788.547	3.862.641		
6. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat primo	485.000	15.000		
Udskudt skat af årets resultat	538.444	470.000		
	1.023.444	485.000		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Ansvarlig lånekapital	0	0	6.006.000	6.006.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	22.850.355	28.795.705	29.432.272
	0	22.850.355	34.801.705	35.438.272
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 47.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 13.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt om udleje af ejendommen Rødegårdsvej 184, Odense. Lejekontrakten er uopsigelig indtil 15. februar 2024, hvorefter den kan opsiges af lejer med 6 måneders varsel. For udlejers side er lejekontrakten uopsigelig indtil 15. februar 2032, hvorefter den kan opsiges af udlejer med 6 måneders varsel.