

**K/S Odense Detail**  
**c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12**  
**B, st. th.**  
**5250 Odense SV**  
**CVR-nr. 31948657**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Anders Holmsberg

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Odense Detail

c/o Holmsberg Administration ApS, Magnoliavej 12 B, st. th.  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 31948657

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Ole Bøje

Jens Møldrup Jensen

Anders Holmsberg

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Komplementaren har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Odense Detail.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.03.2016

### Direktion

Ole Bøje

Jens Møldrup Jensen

Anders Holmsberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Odense Detail

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Odense Detail for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

København, den 31.03.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Kim Mücke

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommene matr. nr. 11 OU Sanderum By, Sanderum, beliggende Mågebakken 2, 5260 Odense SV og matr. nr. 8 O Ejby, Odense Jorder, beliggende Nyborgvej 93, Odense C.

Selskabet har ingen ansatte.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.589 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på selskabet investeringsejendomme og finansielle forpligtelser for i alt 650 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 28.861 t.kr. mod 28.468 t.kr. pr. 31. december 2014. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,50% p.a. (2014: 6,50%).

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommenes realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2015 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation.

### Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der kan ikke berettes om nogen usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i den periode, som huslejen dækker.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens investeringsejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter selskabsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger og bankgebyrer.

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på udlejning og videresalg med gevinst for øje, hvorved ejendommene betragtes som investeringsejendomme. I henhold til årsregnskabslovens § 38 kan investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi, og eventuelle værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Selskabet har valgt at følge dette princip, og det vurderes årligt, om der er behov for værdireguleringer baseret på ejendommenes stand og beliggenhed, afkastkrav og markedsudvikling.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter omfatter realkreditgæld og pantebreve og måles til dagsværdi. Eventuelle reguleringer af dagsværdien foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien for realkreditlån opgøres til børskursen pr. balancedagen. Dagsværdien for ikke-noterede finansielle forpligtelser opgøres til en værdi, som forpligtelserne skønnes at kunne indfries til på balancedagen.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.014.205	1.986.825
Ejendomsomkostninger	1	<u>(74.022)</u>	<u>(88.761)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>1.940.183</b>	<b>1.898.064</b>
Andre driftsomkostninger		<u>(122.542)</u>	<u>(116.348)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.817.641</b>	<b>1.781.716</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(878.263)</u>	<u>(933.859)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>939.378</b>	<b>847.857</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		392.722	(402.575)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>257.163</u>	<u>(543.812)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.589.263</u></b>	<b><u>(98.530)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.589.263</u>	<u>(98.530)</u>
		<b><u>1.589.263</u></b>	<b><u>(98.530)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>28.860.908</u>	<u>28.468.186</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>28.860.908</b></u>	<u><b>28.468.186</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>28.860.908</b></u>	 <u><b>28.468.186</b></u>
 Likvide beholdninger	4	 <u><b>45.418</b></u>	 <u><b>0</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>45.418</b></u>	 <u><b>0</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>28.906.326</b></u></u>	 <u><u><b>28.468.186</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		4.000.000	4.000.000
Overført overskud eller underskud		3.863.979	2.274.716
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.863.979</u></b>	<b><u>6.274.716</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	16.578.588	17.244.404
Bankgæld	6	3.300.000	3.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.878.588</u></b>	<b><u>21.044.404</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		419.490	411.238
Bankgæld		350.000	351.911
Anden gæld	7	394.269	385.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.163.759</u></b>	<b><u>1.149.066</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.042.347</u></b>	<b><u>22.193.470</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.906.326</u></b>	<b><u>28.468.186</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud el- ler under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	4.000.000	2.274.716	6.274.716
Årets resultat	0	1.589.263	1.589.263
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.863.979</b>	<b>7.863.979</b>

## Noter

### 1. Ejendomsomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter	52.081	53.782
Forsikring	16.801	14.602
Reparation og vedligeholdelse	5.140	20.377
	<b>74.022</b>	<b>88.761</b>

### 2. Andre finansielle omkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Realkreditlån	538.178	536.489
Banklån	189.417	241.370
Bankgæld, driftskredit	1.145	4.011
Pantebreve	148.892	151.355
Ejendomsselskabet Odense Detail ApS	631	634
	<b>878.263</b>	<b>933.859</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	27.689.700
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.689.700</b>
Dagsværdireguleringer primo	778.486
Årets dagsværdireguleringer	392.722
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.171.208</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.860.908</b>

## Noter

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

	<b>Forfald 0-1 år</b>	<b>Forfald 1-5 år</b>	<b>Forfald over 5 år</b>
Realkreditlån I	0	0	8.665.663
Realkreditlån II	384.778	1.563.343	4.041.062
Pantebreve I	34.712	282.459	526.061
Pantebreve II	0	0	1.500.000
<b>Realkreditlån mv., dagsværdi</b>	<b>419.490</b>	<b>1.845.802</b>	<b>14.732.786</b>
<b>Realkreditlån mv., nom. værdi</b>	<b>410.535</b>	<b>1.808.764</b>	<b>13.771.384</b>
Dagsværdi, realkreditlån mv.	16.998.078		
Nom. værdi	(15.990.683)		
<b>Værdiregulering vedr. forpligtelser 31.12.2015</b>	<b>1.007.395</b>		
Værdireguleringer af forpligtelser 31.12.2014	(1.264.558)		
<b>Værdiregulering realkreditlån mv., indtægt</b>	<b>(257.163)</b>		

### 6. Bankgæld

Af selskabets langfristede bankgæld forfalder 1.000.000 kr. mere end 5 år fra balancedagen.

### 7. Anden gæld

	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 kr.</b>
Mellemregning, Ejd. Odense Detail ApS	126.483	128.252
Revision	22.000	20.000
Moms og afgifter	245.786	237.665
	<b>394.269</b>	<b>385.917</b>

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom med en regnskabsmæssig værdi 28.860.908 kr. er pantsat til sikkerhed for realkreditlån, pantebreve og bankgæld.

Til sikkerhed for bankgæld er der tillige afgivet transport i lejeindtægter.

### **9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Selskabets komplementar er Ejendomsselskabet Odense Detail ApS.