

# **ODENSE BOLIGER ApS**

Odeons Kvarter 10, 1  
5000 Odense C

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**01/10/2017**

---

**Per Madsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            ODENSE BOLIGER ApS  
                                 Odeons Kvarter 10, 1  
                                 5000 Odense C

                                 e-mailadresse:    perdf@hotmail.com

                                 CVR-nr:            32561632

                                 Regnskabsår:    01/05/2016 - 30/06/2017

**Bankforbindelse**    Sparnord  
                                 odense  
                                 DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2016-17 for Odense Boliger Aps.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 01/10/2017

## Direktion

Per Boe Madsen

## Bestyrelse

Per Boe Madsen

Frands Boe Madsen

# Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet er drift af egne boligudlejningsejendomme.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi og med et afkastkrav på gns 4,53% p.a. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold iøvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

Ejendommens har en fornuftig udlejningsprocent, hvor der er et vist potentiale og anvendes til boligformål.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis Regnskabsklasse Årsrapporten for Odense Boliger ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder: Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven, valgt at ændre værdiansættelsesmetode for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Indregningsmetoder og målegrundlag Generelt om indregning og måling Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor. 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen. Resultatopgørelsen Bruttofortjeneste og -tab Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab. Nettoomsætning Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld. Andre driftsindtægter og -omkostninger Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet. Andre eksterne omkostninger Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv. Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen. Finansielle indtægter og omkostninger Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen. Skatter Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Balancen Investeringsejendomme Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommene. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Tilgodehavender Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Periodeafgrænsningsposter, aktiver Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Hensatte

forpligtelser Udskudt skat Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst. Finansielle gældsforpligtelser Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden. Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi. Aktuelle skatteforpligtelser Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte. Periodeafgrænsningsposter, passiver Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår. Eventualaktiver og -forpligtelser Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		6.798.633	5.888.848
Eksterne omkostninger .....		-1.473.336	-1.636.575
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>5.325.297</b>	<b>4.252.273</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....			13.766.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>5.325.297</b>	<b>18.018.273</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.054.003	-854.122
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.271.294</b>	<b>17.164.151</b>
Skat af årets resultat .....		-763.684	-3.613.332
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.507.610</b>	<b>13.550.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.507.610	13.550.819
<b>I alt .....</b>		<b>3.507.610</b>	<b>13.550.819</b>



# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme .....		110.500.000	110.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>110.500.000</b>	<b>110.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>110.500.000</b>	<b>110.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			105.191
Tilgodehavende skat .....			0
Andre tilgodehavender .....			83.124
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>188.315</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.100.000	
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.100.000</b>	
Likvide beholdninger .....		1.431.755	1.393.643
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.531.755</b>	<b>1.581.958</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>116.031.755</b>	<b>112.081.958</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.600.000	1.600.000
Overført resultat .....		42.820.864	39.313.255
Forslag til udbytte .....			0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>44.420.864</b>	<b>40.913.255</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		5.863.877	5.968.496
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>5.863.877</b>	<b>5.968.496</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		62.100.000	62.100.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>62.100.000</b>	<b>62.100.000</b>
Gæld til banker .....			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		618.212	
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		316.319	
Skyldig selskabsskat .....		868.304	376.232
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....			2.302.539
Periodeafgrænsningsposter .....			421.436
Deposita .....		1.844.179	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.647.014</b>	<b>3.100.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>65.747.014</b>	<b>65.200.207</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>116.031.755</b>	<b>112.081.958</b>

# Noter

## 1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for tkr. 62.100, hvis regnskabsmæssige værdi pr 30. juni 2017 udgør tkr.110.500.

## 2. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Selskab og hjemsted.  
Pilegården Holding Aps - Odense  
Investeringselskabet PBM Aps - Odense  
Pilegården Invest ApS - Odense  
Odense Boliger Aps - Odense

### Nærtstående parter

Nova Administration ApS har udført administrationen på alm. forretningsbetingelser

### Koncernforhold

Indgår ikke i noget koncernforhold, idet egne anparter og andel af anparter tilhørende Pilegården Holding Aps er omsætningsaktiver

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i perioden  
Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).