

ODENSE BOLIGER ApS

Odeons Kvarter 10, 1
5000 Odense C

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

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

21/10/2018

**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: nova-adm@live.dk

 CVR-nr: 32561632

 Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse Jyske Bank
 odense
 DK Danmark

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport for 2017-18 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 21/10/2018

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 4,22% 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 2017/18 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. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning		5.711.555	6.798.633
Eksterne omkostninger		-1.260.815	-1.473.336
Bruttoresultat		4.450.740	5.325.297
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.500.000	
Resultat af ordinær primær drift		2.950.740	5.325.297
Øvrige finansielle omkostninger		-989.028	-1.054.003
Ordinært resultat før skat		1.961.712	4.271.294
Skat af årets resultat		-266.576	-763.684
Årets resultat		1.695.136	3.507.610
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.695.136	3.507.610
I alt		1.695.136	3.507.610

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		109.000.000	110.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		109.000.000	110.500.000
Anlægsaktiver i alt		109.000.000	110.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.905.204	
Tilgodehavende skat		800.000	
Andre tilgodehavender		211.181	
Tilgodehavender i alt		8.916.385	
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.100.000	4.100.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		5.100.000	4.100.000
Likvide beholdninger		13.251.340	1.431.755
Omsætningsaktiver i alt		27.267.725	5.531.755
Aktiver i alt		136.267.725	116.031.755

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		1.600.000	1.600.000
Overført resultat		44.516.000	42.820.864
Egenkapital i alt		46.116.000	44.420.864
Hensættelse til udskudt skat		5.432.202	5.863.877
Hensatte forpligtelser i alt		5.432.202	5.863.877
Gæld til realkreditinstitutter		81.033.423	62.100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		81.033.423	62.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		450.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		481.296	618.212
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		100.617	316.319
Skyldig selskabsskat		698.252	868.304
Deposita		1.955.935	1.844.179
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.686.100	3.647.014
Gældsforpligtelser i alt		84.719.523	65.747.014
Passiver i alt		136.267.725	116.031.755

Noter

1. 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