

# **ODENSE BOLIGER 2 ApS**

Pilegården 14  
5240 Odense NØ

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**07/05/2019**

---

**Per Madsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            ODENSE BOLIGER 2 ApS  
Pilegården 14  
5240 Odense NØ

Telefonnummer: 28191536  
e-mailadresse: nova-adm@live.dk

CVR-nr: 33883366  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for ODENSE BOLIGER 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

odense, den 07/05/2019

## Direktion

Per Boe Madsen

## Bestyrelse

Per Boe Madsen

Frands Boe Madsen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af egne boligudlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling i negativ retning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi og med et afkastkrav på gennemsnitlig 6,47% p.a.

I den udstrækning markedsvilkår ændrer sig, og investors afkastkrav ændres, eller ejendommens forhold iøvrigt ændres, kan ejendommens værdi ændre sig tilsvarende.

## Følsomheds Analyse

Afkastkrav	Budget Resultat	Salgsværdi	Bogf.værdi	Bogført EK	Reg.EK
7,00	2.100.000	30.001.471	32.463.925	6.493.863	4.457.102
6,47		32.463.925	32.463.925	6.493.863	0
6,00		35.001.411	32.463.925	6.493.863	8.473.102

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Boliger 2 Aps er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelse for klasse B-virksomheder

## Resultatopgørelse

Indtægten ved udlejning indgår i nettoomsætningen på faktureringstidspunktet. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Årets skat, som består af aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapital med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

## Balance

Investeringsejendomme måles til skønnet handelsværdi, og handelsværdien fastlægges ved periodiske værdireguleringer og foretages over resultatopgørelsen.

Finansielle omsætningsaktiver indregnes til anskaffelsesværdien eller lavere, hvis dette er berettiget.

Udbytte, forslåes udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue og efter følgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser til dagsværdi, der svarer til lånets kontantsværdi på årsafslutningstidspunktet. Reguleringen indregnes over resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		2.602.750	2.612.595
Eksterne omkostninger .....		-456.189	-467.341
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.146.561</b>	<b>2.145.254</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.146.561</b>	<b>2.145.254</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-353.459	-441.699
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.793.102</b>	<b>1.703.555</b>
Skat af årets resultat .....		-374.591	-346.763
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.418.511</b>	<b>1.356.792</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.418.511	1.356.792
<b>I alt .....</b>		<b>1.418.511</b>	<b>1.356.792</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		32.463.925	32.463.925
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>32.463.925</b>	<b>32.463.925</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.844.179	1.234.179
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.844.179</b>	<b>1.234.179</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>35.308.104</b>	<b>33.698.104</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		675.821	625.821
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		550.000	550.000
Tilgodehavende skat .....		228.000	94.000
Andre tilgodehavender .....			1.890
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.453.821</b>	<b>1.271.711</b>
Likvide beholdninger .....		1.783.517	233.235
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>3.237.338</b>	<b>1.504.946</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>38.545.442</b>	<b>35.203.050</b>



# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		5.993.863	4.575.352
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.493.863</b>	<b>5.075.352</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		105.892	97.092
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>105.892</b>	<b>97.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		25.428.000	25.428.000
Skyldig selskabsskat .....		365.791	343.982
Deposita .....		794.794	836.742
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.588.585</b>	<b>26.608.724</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		222.295	259.906
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.141.000	2.291.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.993.807	870.976
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.357.102</b>	<b>3.421.882</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>31.945.687</b>	<b>30.030.606</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>38.545.442</b>	<b>35.203.050</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter .....	1		

# Noter

## 1. Oplysning om omfang og karakter af afledte finansielle instrumenter

ingen finansielle instrumenter

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

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger for 25.428 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2018 udgør 32.464 tkr.

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0