

Årsrapport for 2015/16

Ødegaard Ejendomme ApS

**Herningvej 25
4800 Nykøbing F.**

CVR-nr. 34606005

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2017.

Dirigent: _____
Henrik Finn Hansen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Balance 30. september	12
Noter til årsrapporten	13



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for regnskabsåret Ødegaard Ejendomme ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 27. februar 2017.

Direktion

Henrik Finn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ødegaard Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ødegaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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.

Nykøbing F., den 27. februar 2017

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Martin O. Andersen

Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

Ødegaard Ejendomme ApS
Herningvej 25
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 34606005
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Henrik Finn Hansen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at erhverve og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter omfatter at erhverve og udleje erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat og udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold er som forventet.

Investeringsejendomme er indregnet til en vurderet dagspris på 18.680 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på mellem 4,0% og 5,5% for beboelsesejendomme og et afkastkrav på mellem 6,75% og 8,5% for erhvervslejemål alt efter deres centrale beliggenhed.

Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 30. september 2016 udtrykker dagsværdien af investeringsejendommene i den nuværende markedssituation fastsat ud fra, at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ødegaard Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22,0.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat mellem 4,0% - 8,5%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuell skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		885.379	827
Ordinært resultat før finansielle poster		885.379	827
Værdiregulering ejendomme	1	-1.916.159	100
Andre finansielle indtægter		58.882	1
Andre finansielle omkostninger		496.701	386
Resultat før skat		-1.468.599	542
Skat af årets resultat	2	-322.894	92
Årets resultat		-1.145.705	450
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		1.546.322	1.396
Årets resultat		-1.145.705	450
Til disposition		400.616	1.846
Udbytte for regnskabsåret		0	300
Overført til næste år		400.616	1.546
Disponeret i alt		400.616	1.846

Balance 30. september

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>18.680.000</u>	<u>20.538</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.680.000</u>	<u>20.538</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>60.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>60.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.740.000</u>	<u>20.538</u>
Andre tilgodehavender		41.500	88
Periodeafgrænsningsposter		<u>66.639</u>	<u>66</u>
Tilgodehavender i alt		<u>108.139</u>	<u>153</u>
Likvide beholdninger		<u>435.166</u>	<u>357</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>543.305</u>	<u>510</u>
Aktiver i alt		<u>19.283.305</u>	<u>21.048</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		90.000	90
Overført resultat		400.616	1.546
Foreslået udbytte		0	300
Egenkapital i alt	4	490.616	1.936
Hensættelse til udskudt skat		199.166	522
Hensatte forpligtelser i alt		199.166	522
Gæld til realkreditinstitutter		17.720.952	17.826
Kortfristet del af langfristet gæld		-758.000	-78
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	16.962.952	17.748
Kortfristet del af langfristet gæld		758.000	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.400	26
Anden gæld		846.171	737
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.630.571	841
Gældsforpligtelser i alt		18.593.523	18.590
Passiver i alt		19.283.305	21.048
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

Noter til årsrapporten

1	Værdiregulering ejendomme	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Værdiregulering ejendom	-1.858.416	0
	Værdiregulering gæld	-57.743	100
	Værdiregulering ejendomme i alt	-1.916.159	100

2	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Udskudt skat af årets resultat	-322.894	92
	Skat af årets resultat i alt	-322.894	92

3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	0	0
	Tilgang i årets løb	60.000	0
	Kostpris, ultimo	60.000	0
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	60.000	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

Anparter i Ødegaard Invest ApS med hjemsted i Guldborgsund Kommune, nom. kr. 60.000

Ejerandelen er 100%

4	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	90.000	1.846.322	1.936.322
	Årets resultat	0	-1.145.705	-1.145.705
	Betalt udbytte	0	-300.000	-300.000
	Saldo ultimo	90.000	400.616	490.616

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 13.850.000

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pant i ejendommene. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 18.680 t.kr.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.