

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Odensevej 23 ApS

Tordenskjoldsvej 24
5700 Svendborg

CVR-nr. 34 80 21 49

Årsrapport for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 29 / 12 2016.


Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	side
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKABET	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskabet	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Odensevej 23 ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. december 2016.

Direktion:



Jan Bøtter-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

TIL KAPTALEJERNE I ODENSEVEJ 23 APS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Odensevej 23 ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse og balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 vores revision 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

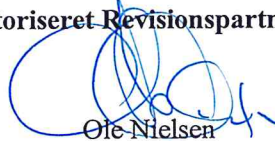
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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.

Svendborg, den 21. december 2016.

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Ole Nielsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSOPLYSNINGER**

Odensevej 23 ApS
Tordenskjoldsvej 24
5700 Svendborg

CVR-nr.: 34 80 21 49
Stiftet: den 22/11 2012
Hjemsted: Svendborg Kommune

Regnskabsår: 1.oktober - 30. september

MODERSELSKAB

Anpartsselskabet af den 8.7.2010
Tordenskjoldsvej 24
5700 Svendborg
CVR-nr.: 33 08 36 45

DIREKTION

Jan Bøtter-Jensen

REVISION

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Kim Hansen
kmh@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

BERETNING

Selskabets formål er investering i fast ejendom samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabets aktiver består af ejendomme, og de tilknyttede risici er værdiansættelsen af ejendommene til handelsværdi. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning fratrukket tomgang og tilknyttede driftsomkostninger samt vedligeholdelse, som kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 30. september 2016 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,3 %.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2016/17

Ldelsen forventer overskud det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Odensevej 23 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRINGER I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNINGEN

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og hermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

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

Moderselskabet og de tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCE

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje pr. 30. september 2016 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,3 %.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskursen) på balancedagen.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

GÆLD TIL KREDITINSTITUTTER, LANGFRISTEDE

Hele gælden måles til dagsværdi. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser på underliggende obligationer.

GÆLDSFORPLIGTELSE I ØVRIGT

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

No- ter	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1 BRUTTOFORTJENESTE	1.912.602	1.658.101
3 Værdiregulering, investeringsejendom	651.423	672.020
Værdiregulering, gæld til dagsværdi	-59.172	57.131
Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	2.504.853	2.387.251
Finansielle indtægter	75.013	2.487
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-348.523	-321.218
Finansielle omkostninger	<u>-438.324</u>	<u>-641.952</u>
RESULTAT FØR SKAT	1.793.019	1.426.568
2 Skat af årets resultat	<u>-402.287</u>	<u>-329.283</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.390.732</u></u>	<u><u>1.097.286</u></u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte i regnskabsåret	0	0
Overført til fri kapital	<u>1.390.732</u>	<u>1.097.286</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.390.732</u></u>	<u><u>1.097.286</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016

No- ter	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<u>AKTIVER</u>		
ANLÆGSAKTIVER		
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Investeringsejendom	<u>33.398.683</u>	<u>31.149.374</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>33.398.683</u>	<u>31.149.374</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
TILGODEHAVENDER		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.450	3.397
Andre tilgodehavender	<u>60.573</u>	<u>17.597</u>
	<u>126.023</u>	<u>20.994</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>1.963.744</u>	<u>1.839.590</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>363.476</u>	<u>764.775</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>2.453.243</u>	<u>2.625.358</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>35.851.926</u></u>	<u><u>33.774.732</u></u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**PASSIVER**

No- ter	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
4 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.811.045	4.420.313
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>5.891.045</u>	<u>4.500.313</u>
HENSÆTTELSER		
5 Udskudt skat	<u>1.357.631</u>	<u>1.180.468</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER		
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
6 Gæld til realkreditinstitutter	17.263.879	17.482.905
Deposita og forudbetalt leje	<u>970.027</u>	<u>855.104</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>18.233.907</u>	<u>18.338.009</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af landfristet gæld	301.189	292.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser	134.614	23.149
Gæld til banker	0	0
5 Skyldig selskabskat	341.830	127.047
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.467.754	9.108.890
Anden gæld	<u>123.956</u>	<u>204.191</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>10.369.343</u>	<u>9.755.942</u>
PASSIVER I ALT	<u>35.851.926</u>	<u>33.774.732</u>
7 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabsloven sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Overført mellem sambeskattede selskaber	0	0
Regulering af udskudt skat	177.163	209.293
Skat af årets resultat	225.124	116.706
Regulering af tidligere års skat	0	3.284
SKAT AF ÅRETS RESULTAT I ALT	<u>402.287</u>	<u>329.283</u>

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	25.753.785	25.723.998
Årets tilgang	1.597.886	29.787
Anskaffelsessum ved årets slutning	<u>27.351.671</u>	<u>25.753.785</u>
Værdiregulering ved årets begyndelse	5.395.589	4.723.569
Årets værdiregulering	651.423	672.020
Værdiregulering ved årets slutning	<u>6.047.012</u>	<u>5.395.589</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI VED ÅRETS SLUTNING	<u>33.398.683</u>	<u>31.149.374</u>

4 EGENKAPITAL	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Afsat udbytte</u>
Saldo ved årets begyndelse	80.000	4.420.313	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Resultatdisponering	0	1.390.732	0
EGENKAPITAL	<u>80.000</u>	<u>5.811.045</u>	<u>0</u>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1.000 kr. eller multipla heraf.

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET**5 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT**

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Selskabs- skat</u>
Saldo ved årets begyndelse	1.180.468	127.047
Betalt i året	0	-10.341
Regulering af udskudt skat	177.163	0
Skat af årets resultat	0	225.124
UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT	<u>1.357.631</u>	<u>341.830</u>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver.

6 PRIORITETSGÆLD

Af prioritetsgælden forfalder

15.959 t.kr. efter 5 år.

7 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

33.399 t.kr.

er der tinglyst prioritetsgæld med en samlet restgæld på

17.565 t.kr.

Til sikkerhed for ikke udnyttet kredit hos pengeinstituttet er stillet værdipapirer med en regnskabsmæssig værdi på og likvider med

1.964 t.kr.

5 t.kr.