

Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36

5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

Årsrapport for 2015

(2. regnskabsår)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 18/05 2016

Anders Bo Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Odense Ejendomsudlejning 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. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 18. maj 2016

Direktion

Kristian Garrett
direktør

Anders Bo Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Odense Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. maj 2016

RevisionsCentrum ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr. 36 49 33 72

Jørgen Hansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Ejendomsudlejning ApS
Astrupvej 36
5000 Odense C

CVR-nr.: 35 53 38 34
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Odense

Direktion

Kristian Garrett, direktør
Anders Bo Jørgensen, direktør

Revisor

RevisionsCentrum ApS
Godkendt revisionsfirma
Peder Skrams Vej 27
5220 Odense SØ

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. maj 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste formål er investering i udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 41.524, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.500.290.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Information om ændringer og effekt af ændringer i anvendt regnskabspraksis som resultat af ændring i regnskabsmæssige skøn eller fejl

Indregning ejendomme til dagsværdi med virkning fra regnskabsåret 2015

Ledelsen har besluttet at indregne ejendomme til dagsværdig med virkning fra regnskabsåret 2015, idet det efter ledelsens vurdering giver et mere retvisende billede i virksomhedens årsregnskab, herunder af virksomhedens egenkapital. Derfor er alle ejendomme blevet vurderet af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar ultimo 2015.

Ejendomme er samlet opskrevet med 3.039.787 kr. Der er afsat udskudt skat heraf med 668.753 kr. Så virksomhedens egenkapital er blevet forhøjet med 2.371.034 kr. som følge af ændringen i regnskabspraksis. Beløbet fremgår som Reserve for opskrivninger under egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter omfatter egentlig husleje, eventuelle påkravsgebyrer samt andre huslejerelaterede betalinger fra lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris

Ved efterfølgende indregninger måles ejendomme til dagsværdien på balancedagen, ejendom for ejendom, med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger

Opskrivninger af ejendomme med fradrag af udskudt skat, føres direkte på egenkapitalen som en bunden opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat 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 indkomster og for betalte acontoskatter.

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		197.311	73.786
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		197.311	73.786
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-31.759</u>	<u>-16.946</u>
Resultat før finansielle poster		165.552	56.840
Finansielle omkostninger		<u>-110.503</u>	<u>-45.927</u>
Resultat før skat		55.049	10.913
Skat af årets resultat	1	<u>-13.525</u>	<u>-3.181</u>
Årets resultat		<u>41.524</u>	<u>7.732</u>
Overført overskud		<u>41.524</u>	<u>7.732</u>
		<u>41.524</u>	<u>7.732</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>6.951.295</u>	<u>3.597.929</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.951.295</u>	<u>3.597.929</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.951.295</u>	<u>3.597.929</u>
Udskudt skatteaktiv	4	0	3.728
Periodeafgrænsningsposter		<u>80.660</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>80.660</u>	<u>3.728</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>59.674</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>80.660</u>	<u>63.402</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.031.955</u></u>	<u><u>3.661.331</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		2.371.034	0
Overført resultat		<u>49.256</u>	<u>7.732</u>
Egenkapital	3	<u>2.500.290</u>	<u>87.732</u>
Hensættelse til udskudt skat	4	<u>658.038</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>658.038</u>	<u>0</u>
Banker		<u>2.765.514</u>	<u>2.880.502</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>2.765.514</u>	<u>2.880.502</u>
Banker	5	268.060	119.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		533.310	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		121.086	480.974
Selskabsskat		21.537	7.324
Anden gæld		<u>140.120</u>	<u>75.799</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.108.113</u>	<u>693.097</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.873.627</u>	<u>3.573.599</u>
Passiver i alt		<u>7.031.955</u>	<u>3.661.331</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	20.610	6.909
Årets udskudte skat	661.766	-3.728
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-98	0
	<u>682.278</u>	<u>3.181</u>

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat:	13.525	3.181
Skat af egenkapitalbevægelser	668.753	0
	<u>682.278</u>	<u>3.181</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	3.614.875
Tilgang i årets løb	345.338
Kostpris 31. december 2015	<u>3.960.213</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	0
Årets opskrivninger	3.039.787
Opskrivninger 31. december 2015	<u>3.039.787</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	16.946
Årets afskrivninger	31.759
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>48.705</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.951.295</u>

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	80.000	0	7.732	87.732
Årets opskrivning	0	3.039.787	0	3.039.787
Årets resultat	0	0	41.524	41.524
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-668.753	0	-668.753
Egenkapital 31. december 2015	80.000	2.371.034	49.256	2.500.290

Selskabskapitalen specificerer sig således:

20 A-anparter a kr. 1.000	20.000
60 B-anparter a kr. 1.000	60.000
	80.000

Hver A-anpart har 10 stemmer og hver B-anpart har 1 stemme på generalforsamlinger.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
4 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	-3.728	0
Hensat i året	661.766	-3.728
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>658.038</u>	<u>-3.728</u>
Materielle anlægsaktiver	658.038	-3.728
Overført til udskudt skatteaktiv	0	3.728
	<u>658.038</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	0	3.728
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>3.728</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
Banker		
Efter 5 år	2.296.398	2.415.825
Mellem 1 og 5 år	469.116	464.677
Langfristet del	<u>2.765.514</u>	<u>2.880.502</u>
Inden for et år	119.000	119.000
Øvrig kortfristet gæld til banker	149.060	0
Kortfristet del	<u>268.060</u>	<u>119.000</u>
	<u>3.033.574</u>	<u>2.999.502</u>
6 Eventualposter mv.		
Ingen		

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.022.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 3.022.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.