

Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018

Dirigent:



Kristian Garrett





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. juni 2018
Direktion:

Anders Bo Jørgensen

Kristian Garrett

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Odense Ejendomsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores 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 revisors etiske regler, 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.

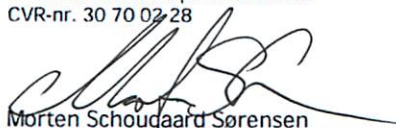
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion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

Odense, den 4. juni 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen

statsaut. revisor

MNE-nr.: mne32129



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Odense Ejendomsudlejning ApS
Adresse, postnr., by	Astrupvej 36, 5000 Odense C
CVR-nr.	35 53 38 34
Stiftet	21. november 2013
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Bo Jørgensen Kristian Garrett
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 715.394 kr. mod et overskud på 563.701 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.779.384 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	376.914	504.734
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	705.866	322.071
	Resultat før finansielle poster	1.082.780	826.805
	Finansielle indtægter	5.152	0
2	Finansielle omkostninger	-136.661	-140.336
	Resultat før skat	951.271	686.469
3	Skat af årets resultat	-235.877	-122.768
	Årets resultat	715.394	563.701
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	715.394	563.701
		715.394	563.701



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	13.684.240	10.324.548
		<u>13.684.240</u>	<u>10.324.548</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.684.240</u>	<u>10.324.548</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	24.068	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.345	5.150
		<u>32.413</u>	<u>5.150</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>32.413</u>	<u>5.150</u>
	AKTIVER I ALT	<u>13.716.653</u>	<u>10.329.698</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	80.000	80.000
	Reserve for opskrivninger	0	0
	Overført resultat	3.699.384	2.983.990
	Egenkapital i alt	3.779.384	3.063.990
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	884.491	707.519
	Hensatte forpligtelser i alt	884.491	707.519
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.427.864	5.191.252
	Deposita	226.448	202.350
		7.654.312	5.393.602
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	314.856	352.304
	Gæld til banker	88.827	17.619
	Skyldig selskabsskat	47.988	76.074
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	696.984	553.318
	Anden gæld	249.811	165.272
		1.398.466	1.164.587
	Gældsforpligtelser i alt	9.052.778	6.558.189
	PASSIVER I ALT	13.716.653	10.329.698

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	2.371.034	49.255	2.500.289
Regulering af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-2.371.034	2.371.034	0
Overført via resultatdisponering	0	0	563.701	563.701
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	0	2.983.990	3.063.990
Overført via resultatdisponering	0	0	715.394	715.394
Egenkapital 31. december 2017	80.000	0	3.699.384	3.779.384

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2017 ændret anvendt regnskabspraksis således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen. Efter den hidtidige anvendte regnskabspraksis blev ejendommene værdiansat til dagsværdi med værdiregulering over egenkapitalen. Ændringen i anvendt regnskabspraksis har påvirket årets resultat efter skat positivt med 627 t.kr. og årets resultat for 2016 positivt med 251 t.kr. Egenkapitalen og balancesummen er positivt påvirket af ændringen pr. 31.12.2016 med 98 t.kr. og pr. 31.12.2017 med 223 t.kr.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	16.419	16.787
	Andre finansielle omkostninger	120.242	123.549
		<u>136.661</u>	<u>140.336</u>
3	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	53.988	76.074
	Årets regulering af udskudt skat	176.972	46.694
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	4.917	0
		<u>235.877</u>	<u>122.768</u>
4	Materielle anlægsaktiver		
	kr.		Investerings- ejendomme
	Kostpris 1. januar 2017		7.010.002
	Tilgange		2.653.826
	Kostpris 31. december 2017		<u>9.663.828</u>
	Opskrivninger 1. januar 2017		3.314.546
	Årets værdireguleringer		705.866
	Opskrivninger 31. december 2017		<u>4.020.412</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<u>13.684.240</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Ved værdiansættelsen er anvendt et afkastkrav på ca. 6 %.

6 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 3 år.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.959.616 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017

9 Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 15.782.000 i selskabets grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 13.684.240 kr.