

Odense Ejendomsudlejning ApS

Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2021

Dirigent:



Kristian Garrett





Indhold

Ledelsespåtegning	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. maj 2021
Direktion:



Anders Bo Jørgensen



Kristian Garrett

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 2020 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 21. maj 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
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	EY 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 2020 udviser et overskud på 2.163.550 kr. mod et overskud på 1.452.085 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 12.056.515 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.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	1.641.261	1.130.763
2	Personaleomkostninger	-185.647	-248.635
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.455.614	882.128
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.850.000	1.303.465
	Resultat før finansielle poster	3.305.614	2.185.593
	Finansielle indtægter	1.744	0
3	Finansielle omkostninger	-531.863	-323.904
	Resultat før skat	2.775.495	1.861.689
4	Skat af årets resultat	-611.945	-409.604
	Årets resultat	<u>2.163.550</u>	<u>1.452.085</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>2.163.550</u>	<u>1.452.085</u>
		<u>2.163.550</u>	<u>1.452.085</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	37.559.286	34.854.001
		<u>37.559.286</u>	<u>34.854.001</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>37.559.286</u>	<u>34.854.001</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	113.721	198.577
		<u>113.721</u>	<u>198.577</u>
	Likvide beholdninger	3.130.016	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.243.737</u>	<u>198.577</u>
	AKTIVER I ALT	<u>40.803.023</u>	<u>35.052.578</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	11.976.515	9.812.965
	Egenkapital i alt	12.056.515	9.892.965
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.036.641	2.595.362
	Hensatte forpligtelser i alt	3.036.641	2.595.362
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	23.476.961	19.400.879
	Deposita	564.652	578.853
		24.041.613	19.979.732
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	641.072	747.553
	Gæld til banker	0	151.664
	Skyldig selskabsskat	148.648	65.368
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	760.438	1.439.772
	Anden gæld	118.096	180.162
		1.668.254	2.584.519
	Gældsforpligtelser i alt	25.709.867	22.564.251
	PASSIVER I ALT	40.803.023	35.052.578

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	8.360.880	8.440.880
Overført via resultatdisponering	0	1.452.085	1.452.085
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	9.812.965	9.892.965
Overført via resultatdisponering	0	2.163.550	2.163.550
Egenkapital 31. december 2020	<u>80.000</u>	<u>11.976.515</u>	<u>12.056.515</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

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 med baggrund i en afkastbaseret værdiansættelsesmetode på basis af forventet normaliseret driftsresultat for ejendommen og en afkastsats som reflekterer risikoen på ejendommen.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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.

Andre gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris.
Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	181.688	245.820
Andre omkostninger til social sikring	3.959	2.815
	185.647	248.635
 Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	21.784	23.818
Andre finansielle omkostninger	510.079	300.086
	531.863	323.904
 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	170.666	89.368
Årets regulering af udskudt skat	441.279	320.271
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-35
	611.945	409.604
 5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2020		23.615.534
Tilgange		855.285
Kostpris 31. december 2020		24.470.819
Opskrivninger 1. januar 2020		11.238.467
Årets værdireguleringer		1.850.000
Opskrivninger 31. december 2020		13.088.467
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		37.559.286

6 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 gennemsnitligt afkast på ca. 5,1 % (2019: 5,6%). Ejendommene omfatter for 95% vedkommende boliglejemål i Odense. De resterende 5% vedrører erhvervslejemål.

Såfremt afkastkravet reduceres med 0,5% stiger værdien af ejendommene med 3.585 t.kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien af ejendommene med 3.682 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 80.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 21.177 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 37.559 t.kr. samt 10 t.kr. overfor ejerforening.