

Odense Ejendomsudlejning ApS

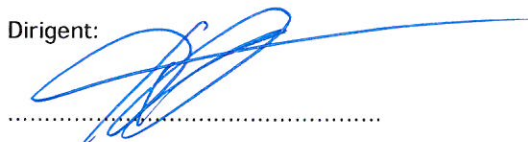
Astrupvej 36, 5000 Odense C

CVR-nr. 35 53 38 34

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2020

Dirigent:



.....





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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. marts 2020

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 2019 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 19. marts 2020

ERNST & YOUNG

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	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 2019 udviser et overskud på 1.452.085 kr. mod et overskud på 4.661.497 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 9.892.966 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	1.130.763	468.750
2	Personaleomkostninger	-248.635	-6.634
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	882.128	462.116
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.303.465	5.914.590
	Resultat før finansielle poster	2.185.593	6.376.706
3	Finansielle omkostninger	-323.904	-315.033
	Resultat før skat	1.861.689	6.061.673
4	Skat af årets resultat	-409.604	-1.400.176
	Årets resultat	1.452.085	4.661.497
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.452.085	4.661.497
		1.452.085	4.661.497

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver	34.854.001	27.776.001
6	Investeringsjendomme		
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	<u>0</u>	<u>390.506</u>
		<u>34.854.001</u>	<u>28.166.507</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.854.001</u>	<u>28.166.507</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	0	7.911
	Andre tilgodehavender	<u>198.577</u>	<u>122.811</u>
		<u>198.577</u>	<u>130.722</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>843.759</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>198.577</u>	<u>974.481</u>
	AKTIVER I ALT	<u>35.052.578</u>	<u>29.140.988</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	9.812.966	8.360.881
	Egenkapital i alt	9.892.966	8.440.881
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	2.595.362	2.275.091
	Hensatte forpligtelser i alt	2.595.362	2.275.091
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	19.400.879	16.142.824
	Deposita	578.853	584.359
		19.979.732	16.727.183
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	747.553	502.932
	Gæld til banker	151.664	0
	Skyldig selskabsskat	65.368	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.439.772	965.924
	Anden gæld	180.161	228.977
		2.584.518	1.697.833
	Gældsforpligtelser i alt	22.564.250	18.425.016
	PASSIVER I ALT	35.052.578	29.140.988

- 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 2018	80.000	3.699.384	3.779.384
Overført via resultatdisponering	0	4.661.497	4.661.497
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	8.360.881	8.440.881
Overført via resultatdisponering	0	1.452.085	1.452.085
Egenkapital 31. december 2019	<u>80.000</u>	<u>9.812.966</u>	<u>9.892.966</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Ejendomsudlejning ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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.	2019	2018
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	245.820	5.950
Andre omkostninger til social sikring	2.815	684
	<u>248.635</u>	<u>6.634</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	23.818	21.692
Andre finansielle omkostninger	300.086	293.341
	<u>323.904</u>	<u>315.033</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	89.368	8.089
Årets regulering af udskudt skat	320.271	1.390.600
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-35	1.487
	<u>409.604</u>	<u>1.400.176</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2019	17.840.999	390.506	18.231.505
Tilgange	5.384.029	0	5.384.029
Overført	390.506	-390.506	0
Kostpris 31. december 2019	<u>23.615.534</u>	<u>0</u>	<u>23.615.534</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	9.935.002	0	9.935.002
Årets værdireguleringer	1.303.465	0	1.303.465
Opskrivninger 31. december 2019	<u>11.238.467</u>	<u>0</u>	<u>11.238.467</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>34.854.001</u>	<u>0</u>	<u>34.854.001</u>

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 afkastkrav på ca. 5,6 % (2018: 5,6%).

Såfremt afkastkravet reduceres med 0,5% stiger værdien af ejendommene med 3.385 t.kr. og såfremt afkastkravet øges med 0,5% falder værdien af ejendommene med 2.826 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Anpartskapital

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 16.615 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker, er der stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 34.854 t.kr.