

Oluf Baggers Gade 28, Odense ApS
Edisonvej 3
5000 Odense C
CVR-nr. 36551348

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

Dirigent



Navn: Lars Damsholdt Balle

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Oluf Bagers Gade 28, Odense ApS
Edisonvej 3
5000 Odense C

CVR-nr.: 36551348

Stiftet: 23.02.2015

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Michael Sandal

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 01.07.2015 - 30.06.2016 for Oluf Bagers Gade 28, Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

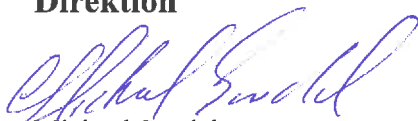
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30.11.2016

Direktion



Michael Sandal

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Oluf Bagers Gade 28, Odense ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Oluf Bagers Gade 28, Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 30.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på 3.420 t.kr. er tilfredsstillende. Om selskabets økonomiske stilling og resultat i øvrigt henvises til resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Med henvisning til reglerne for førtidsimplementering af den årsregnskabslov er gæld til realkreditinstitutter optaget til amortiseret kostpris.

Det er selskabets andet regnskabsår. Selskabet er stiftet pr. 23.02.2015, derfor vedrører sammenligningstallene kun perioden 23.02.2015 – 30.06.2015.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af husleje, der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.368.383	330
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.168.412	0
Personaleomkostninger	1	<u>(197.225)</u>	<u>(62)</u>
Driftsresultat		5.339.570	268
Andre finansielle indtægter		104	451
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(955.607)</u>	<u>(690)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.384.067	29
Skat af ordinært resultat	3	<u>(964.068)</u>	<u>(7)</u>
Årets resultat		<u>3.419.999</u>	<u>22</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.419.999</u>	<u>22</u>
		<u>3.419.999</u>	<u>22</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		36.300.000	31.753
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.300.000</u>	<u>31.753</u>
 Anlægsaktiver		 <u>36.300.000</u>	 <u>31.753</u>
 Andre tilgodehavender		20.920	172
Periodeafgrænsningsposter		81.663	82
Tilgodehavender		<u>102.583</u>	<u>254</u>
 Likvide beholdninger		 <u>413.603</u>	 <u>215</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>516.186</u>	 <u>469</u>
 Aktiver		 <u>36.816.186</u>	 <u>32.222</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført overskud eller underskud		3.441.764	22
Egenkapital		<u>3.491.764</u>	<u>72</u>
Udskudt skat	5	970.754	7
Hensatte forpligtelser		<u>970.754</u>	<u>7</u>
Gæld til realkreditinstitutter		24.888.180	25.114
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>24.888.180</u>	<u>25.114</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	149.856	74
Deposita		558.782	552
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.369.901	6.187
Anden gæld		386.949	216
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.465.488</u>	<u>7.029</u>
Gældsforpligtelser		<u>32.353.668</u>	<u>32.143</u>
Passiver		<u>36.816.186</u>	<u>32.222</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud el- ler under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	21.765	71.765
Årets resultat	0	3.419.999	3.419.999
Egenkapital ultimo	50.000	3.441.764	3.491.764

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	197.225	62
	<u>197.225</u>	<u>62</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	287.849	104
Renteomkostninger i øvrigt	667.112	266
Øvrige finansielle omkostninger	646	320
	<u>955.607</u>	<u>690</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	964.068	7
	<u>964.068</u>	<u>7</u>
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		31.753.160
Tilgange		378.428
Kostpris ultimo		<u>32.131.588</u>
Årets opskrivninger		4.168.412
Opskrivninger ultimo		<u>4.168.412</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>36.300.000</u>

Selskabets investeringsejendom er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Afkastkravet for selskabets investeringsejendom er 4,6% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 3.495 t.kr. En reduktion af afkastkravet med 0,5% vil forøge dagsværdien med 4.507 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.034.215	28
Gældsforpligtelser	(73)	0
Fremførbare skattemæssige underskud	(63.388)	(21)
	<u>970.754</u>	<u>7</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2015/16</u> kr.	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2015</u> t.kr.	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> kr.	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> kr.
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	149.856	74	24.888.180	24.329.744
	<u>149.856</u>	<u>74</u>	<u>24.888.180</u>	<u>24.329.744</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sandal Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2015 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 23.02.2015 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 36.300.000 kr.