

Odensia Ejendomme ApS

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. januar 2018

Niels Jørgen Andersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 10. januar 2018

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Odensia Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odensia Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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 10. januar 2018

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32801

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odensia Ejendomme ApS
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 36 73 43 96

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Hjemsted: Odense

Direktion

Niels Jørgen Andersen

Modervirksomhed

TT Odensia ApS

Revisor

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,75%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 27.280, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.808.239.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odensia Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring m.v. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån og låneomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelses-sum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "Omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttotab		-548.269	320
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>781.812</u>	<u>457</u>
Resultat før finansielle poster		233.543	777
Finansielle indtægter	2	111.382	105
Finansielle omkostninger		<u>-309.945</u>	<u>-362</u>
Resultat før skat		34.980	520
Skat af årets resultat	3	<u>-7.700</u>	<u>222</u>
Årets resultat		<u>27.280</u>	<u>742</u>
Overført resultat		<u>27.280</u>	<u>742</u>
		<u>27.280</u>	<u>742</u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	4	<u>20.021.774</u>	<u>18.610</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>20.021.774</u>	<u>18.610</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>20.021.774</u>	<u>18.610</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.030	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>3.162.607</u>	<u>2.496</u>
Tilgodehavender		<u>3.175.637</u>	<u>2.496</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>40</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.175.637</u>	<u>2.536</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>23.197.411</u></u>	<u><u>21.146</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		<u>5.758.239</u>	<u>5.730</u>
Egenkapital i alt	5	<u>5.808.239</u>	<u>5.780</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.210.100</u>	<u>2.202</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.210.100</u>	<u>2.202</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>13.423.219</u>	<u>10.266</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>13.423.219</u>	<u>10.266</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	212.212	109
Gæld til pengeinstitutter		1.032.081	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		928	2.484
Anden gæld		<u>510.632</u>	<u>305</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.755.853</u>	<u>2.898</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.179.072</u>	<u>13.164</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.197.411</u>	<u>21.146</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	781.812	457
	<u>781.812</u>	<u>457</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>781.812</u>	<u>457</u>
	<u><u>781.812</u></u>	<u><u>457</u></u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	111.382	104
Andre finansielle indtægter	0	1
	<u>111.382</u>	<u>105</u>
	<u><u>111.382</u></u>	<u><u>105</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	7.700	-222
	<u>7.700</u>	<u>-222</u>
	<u><u>7.700</u></u>	<u><u>-222</u></u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2017		16.852.714
Tilgang i årets løb		<u>630.108</u>
Kostpris 31. december 2017		<u><u>17.482.822</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. januar 2017	1.757.140
Årets værdireguleringer	781.812
Værdireguleringer 31. december 2017	2.538.952
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	20.021.774

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets to investeringsejendomme er beliggende i Odense C. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 1.444 m², der er fordelt på 16 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,75%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastssatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,25	4,75	5,25
Dagsværdi	22.323.241	20.021.774	18.158.683
Ændring i dagsværdi	2.301.467	0	-1.863.091

Noter

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	5.730.959	5.780.959
Årets resultat	0	27.280	27.280
Egenkapital 31. december 2017	50.000	5.758.239	5.808.239

Selskabskapitalen består af 50 anparters à nominelt kr. 1.000. Ingen anparters er tillagt særlige rettigheder.

Regnskabsåret 2015:

Selskabet er stiftet ved indskud af bestående virksomhed, nom. 50.000 til kurs 8.116,74.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.375.559	13.635.431	212.212	12.678.737
	10.375.559	13.635.431	212.212	12.678.737

7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med HJN Invest ApS som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter for indkomståret 2013 og frem samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsrapport, HJN Invest ApS, CVR-nr. 29 18 36 27. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.635 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 20.022 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.032 t.kr., er der deponeret ejerpantebrev på 250 t.kr. og skadeløsbrev på 1.500 t.kr., der ligeledes giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Selskabet har ydelsesfrie lån hos realkreditinstitutter, 166 t.kr., hvor der ligeledes er givet pant i en af ovenstående investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 10.789 t.kr.