

**Odensegade 22 ApS  
Torvet 6  
8300 Odder**

**CVR-nr. 36 74 31 15**

**Årsrapport for  
1. oktober 2018 - 30. september 2019  
(Selskabets 42. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 3/12 2019

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Odensegade 22 ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 29. november 2019

Direktion:

Jens Aastrup



Søren Pedersen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Odensegade 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Odensegade 22 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 29. november 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Odensegade 22 ApS  
Torvet 6  
8300 Odder

CVR nr.: 36 74 31 15

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

**Direktion:**

Jens Aastrup  
Søren Pedersen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for Odensegade 22 ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

### BALANCEN

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Frederiksberg Aarhus C. Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

#### Dagsværdi for ejendomme:

Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Frederiksberg Aarhus C. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 524. Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,25 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 2,25 % ligger under niveau for det generelle afkastkrav, som er i Aarhus C, hvilket blandt andet skyldes den særlig attraktive placering Frederiksberg.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig skat 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.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>498.283</b>	<b>435.852</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		216.300	4.723.303
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>714.583</b>	<b>5.159.155</b>
Finansielle omkostninger	1	200.528	221.676
<b>Resultat før skat</b>		<b>514.055</b>	<b>4.937.479</b>
Skat af årets resultat	2	136.893	1.086.246
<b>Årets resultat</b>		<b>377.162</b>	<b>3.851.233</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		377.162	3.851.233
Overført fra tidligere år		4.989.026	1.137.793
<b>Til disposition</b>		<b>5.366.188</b>	<b>4.989.026</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		5.366.188	4.989.026
<b>I alt</b>		<b>5.366.188</b>	<b>4.989.026</b>

## Balance 30. september

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>23.300.000</u>	<u>23.083.700</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.300.000</u></b>	<b><u>23.083.700</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>23.300.000</u></b>	<b><u>23.083.700</u></b>
Andre tilgodehavender		22.800	23.470
Periodeafgrænsningsposter		<u>12.125</u>	<u>25.434</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>34.925</u></b>	<b><u>48.904</u></b>
Likvide beholdninger		<u>8.021</u>	<u>380.349</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b><u>8.021</u></b>	<b><u>380.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>42.946</u></b>	<b><u>429.252</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>23.342.946</u></b>	<b><u>23.512.952</u></b>

## Balance 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført overskud	4	5.366.188	4.989.026
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.566.188</b>	<b>5.189.026</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.028.167	3.920.512
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>4.028.167</b>	<b>3.920.512</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	12.924.376	13.158.032
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.924.376</b>	<b>13.158.032</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		228.425	186.985
Gæld til associerede virksomheder		85.105	586.410
Selskabsskat		29.238	0
Anden gæld		481.447	471.987
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>824.215</b>	<b>1.245.382</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>13.748.591</b>	<b>14.403.414</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.342.946</b>	<b>23.512.952</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	8.200	21.658	
	Øvrige finansielle omkostninger	192.328	200.018	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>200.528</b>	<b>221.676</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Årets aktuelle skat	29.238	0	
	Årets udskudte skat	107.655	1.086.246	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>136.893</b>	<b>1.086.246</b>	
<b>3</b>	<b>Investeringsjendomme</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	
	Kostpris primo	5.092.819	5.053.004	
	Årets tilgang	0	39.815	
	Regulering primo	17.990.881	13.267.578	
	Regulering til dagsværdi	216.300	4.723.303	
	<b>Investeringsjendomme i alt</b>	<b>23.300.000</b>	<b>23.083.700</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>	<b>Overført</b>	<b>Egenkapital i</b>
		<b>kapital</b>	<b>overskud</b>	<b>alt</b>
	Saldo primo	200.000	4.989.026	5.189.026
	Årets resultat	0	377.162	377.162
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>5.366.188</b>	<b>5.566.188</b>

## Noter til årsrapporten

<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
	Grundejernes Invest. H 400.000	62.425	88.425
	Handelsbanken 08911702356	11.000.000	11.000.000
	Handelsbanken 08911702364	2.090.376	2.256.593
	Overført til kortfristet gæld	-228.425	-186.985
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>12.924.376</b>	<b>13.158.032</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 12.598.291 til betaling efter 5 år

### **6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebreve for i alt DKK 14.500.000 med pant i ejendommen.