

**Odensegade 22 ApS
Torvet 6
8300 Odder**

CVR-nr. 36 74 31 15

**Årsrapport for
1. oktober 2016 - 30. september 2017
(Selskabets 40. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/2 2018

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 31. januar 2018

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 2016 - 30. september 2017 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.

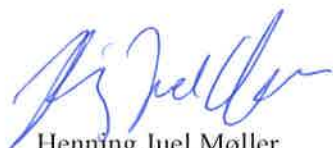
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, 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 31. januar 2018

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 rentekomkostninger, 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af en udlejningsejendom beliggende i Frederiksberg Aarhus C, som blev anskaffet i 2013.

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 diskonteringssats. Diskonteringssatsen 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 503, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på TDKK 0,9 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 245.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 2,75 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv. Ejendommen blev handlet til et afkast på 2,96 %, og baggrunden for opskrivningen bunder i væsentlige forbedringer.

Afkastkravet på 2,75 % ligger under niveau for det generelle afkastkrav, som der er i Aarhus C, hvilket skyldes den særlig attraktive placering Frederiksberg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		362.804	324.712
Værdiregulering, investeringsejendomme	1	<u>773.208</u>	<u>877.877</u>
Resultat af primær drift		1.136.012	1.202.589
Finansielle omkostninger	2	<u>563.721</u>	<u>425.501</u>
Resultat før skat		572.291	777.088
Skat af årets resultat	3	<u>127.787</u>	<u>181.092</u>
Årets resultat		444.504	595.996
Resultatdisponering			
Årets resultat		444.504	595.996
Overført fra tidligere år		<u>693.289</u>	<u>97.293</u>
Til disposition		1.137.793	693.289
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>1.137.793</u>	<u>693.289</u>
I alt		1.137.793	693.289

Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>18.320.582</u>	<u>17.883.833</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>18.320.582</u>	<u>17.883.833</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.320.582</u>	<u>17.883.833</u>
Andre tilgodehavender		43.701	38.603
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.619</u>	<u>9.838</u>
Tilgodehavender i alt		<u>53.320</u>	<u>48.441</u>
Likvide beholdninger		<u>718.894</u>	<u>197.503</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>718.894</u>	<u>197.503</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>772.213</u>	<u>245.945</u>
Aktiver i alt		<u>19.092.795</u>	<u>18.129.778</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud	5	1.137.793	693.289
Egenkapital i alt		1.337.793	893.289
Hensættelse til udskudt skat		2.834.266	2.706.479
Hensatte forpligtelser i alt		2.834.266	2.706.479
Gæld til realkreditinstitutter	6	13.357.749	12.964.572
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.357.749	12.964.572
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		183.953	217.508
Gæld til associerede virksomheder		1.014.752	985.276
Anden gæld		364.283	362.653
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.562.988	1.565.438
Gældsforpligtelser i alt		14.920.736	14.530.010
Passiver i alt		19.092.795	18.129.778
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Værdiregulering, investeringsejendomme	2016/17	2015/16
		DKK	DKK
	Værdiregulering til dagsværdi	436.749	940.974
	Værdiregulering gæld	336.459	-63.097
	Værdiregulering, investeringsejendomme i alt	773.208	877.877
2	Finansielle omkostninger	2016/17	2015/16
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	29.476	28.620
	Øvrige finansielle omkostninger	534.245	396.881
	Finansielle omkostninger i alt	563.721	425.501
3	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	127.787	181.092
	Skat af årets resultat i alt	127.787	181.092
4	Investeringsejendomme	2016/17	2015/16
	Kostpris primo	5.053.004	2.956.480
	Årets tilgang	0	2.096.525
	Regulering primo	12.830.829	11.889.854
	Regulering til dagsværdi	436.749	940.974
	Investeringsejendomme i alt	18.320.582	17.883.833
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført
		kapital	overskud
		Egenkapital i	alt
	Saldo primo	200.000	693.289
	Årets resultat	0	444.504
	Egenkapital ultimo	200.000	1.137.793

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2016/17	2015/16
	Nykredit H. 2.956.000	0	2.928.543
	Nykredit H. 6.780.000	0	6.970.543
	Nykredit H. 2.260.000	0	2.153.626
	Nykredit H. 1.047.000	0	991.948
	Grundejernes Invest. H 400.000	113.411	137.421
	Handelsbanken 08911702356	11.010.000	0
	Handelsbanken 08911702364	2.418.291	0
	Overført til kortfristet gæld	-183.953	-217.508
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.357.749	12.964.572

Af den langfristede gæld forfalder DKK 12.565.289 til betaling efter 5 år

7 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerantebrev DKK 600.000 med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret pantebrev DKK 400.000 med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret pantebrev DKK 11.000.000 med pant i ejendommen.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditantebrev for i alt DKK 2.500.000 med pant i ejendommen.