

**Odensegade 22 ApS  
Torvet 6  
8300 Odder**

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

**Årsrapport for  
1. oktober 2015 - 30. september 2016  
(Selskabets 39. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/2 2017

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2015 - 30. september 2016 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. Endvidere har selskabet fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 6. februar 2017

Direktion:

TANDELANSKUD FOR  
Lars Anstrop  
Lars Anstrop  
Løvet 1 300 Odder  
Tlf. 86 51 115 / Ydemr. 480851  
anstrop@tanfor.dk

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 2015 - 30. september 2016 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 6. februar 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor

## 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles til dagsværdi. Selskabet foretager årligt en måling af ejendommen på grundlag af en afkastbaseret dagsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens drift for indeværende år samt budget for de kommende driftsår. Ved beregningen af dagsværdien anvendes et afkastkrav på 3%.

Værdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

#### Værdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi, og tilhørende gæld indregnes til kursværdien på balancedagen. I resultatopgørelsen er disse to poster indeholdt i "værdiregulering af investeringsejendomme".

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### 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.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		324.712	317.174
Værdiregulering investeringsejendom		-877.877	-430.083
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>1.202.589</b>	<b>747.258</b>
Finansielle omkostninger	2	425.501	274.691
<b>Resultat før skat</b>		<b>777.088</b>	<b>472.567</b>
Skat af årets resultat	3	181.092	103.965
<b>Årets resultat</b>		<b>595.996</b>	<b>368.602</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		595.996	368.602
Overført fra tidligere år		97.293	-271.309
<b>Til disposition</b>		<b>693.289</b>	<b>97.293</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		693.289	97.293
<b>I alt</b>		<b>693.289</b>	<b>97.293</b>

## Balance 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendom		17.883.833	14.846.334
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.883.833</b>	<b>14.846.334</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>17.883.833</b>	<b>14.846.334</b>
Andre tilgodehavender		38.603	0
Periodeafgrænsningsposter		9.838	9.435
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>48.441</b>	<b>9.435</b>
Likvide beholdninger		197.503	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>197.503</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>245.945</b>	<b>9.435</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>18.129.778</b>	<b>14.855.769</b>

## Balance 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Overført overskud	4	693.289	97.293
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>893.289</b>	<b>297.293</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.706.479	2.525.387
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.706.479</b>	<b>2.525.387</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	12.964.572	10.256.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.964.572</b>	<b>10.256.330</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		217.508	94.497
Kreditinstitutter		0	428.860
Gæld til associerede virksomheder		985.276	956.656
Anden gæld		362.653	296.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.565.438</b>	<b>1.776.759</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.530.010</b>	<b>12.033.089</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>18.129.778</b>	<b>14.855.769</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

### 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har levet op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

2	Finansielle omkostninger	2015/16	2014/15
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	28.620	0
	Øvrige finansielle omkostninger	396.881	274.691
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>425.501</b>	<b>274.691</b>

3	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	181.092	103.965
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>181.092</b>	<b>103.965</b>

4	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	200.000	97.293	297.293
	Årets resultat	0	595.996	595.996
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>693.289</b>	<b>893.289</b>

## Noter til årsrapporten

5	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	2015/16	2014/15
	Nykredit H. 2.956.000	2.928.543	0
	Nykredit H. 6.780.000	6.970.543	6.946.231
	Nykredit H. 2.260.000	2.153.626	2.219.237
	Nykredit H. 1.047.000	991.948	1.024.865
	Grundejernes Invest. H 400.000	137.421	160.495
	Overført til kortfristet gæld	-217.508	-94.497
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>12.964.572</b>	<b>10.256.330</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 11.733.646 til betaling efter 5 år

### 6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev DKK 13.043.000 med pant i ejendommen.