

**Odensegade 22 ApS
Torvet 6
8300 Odder**

CVR-nr. 36 74 31 15

**Årsrapport for
1. oktober 2017 - 30. september 2018
(Selskabets 41. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 27/2 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 2017 - 30. september 2018 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 7. februar 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 2017 - 30. september 2018 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 7. februar 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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 investerings ejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings sats. Diskonterings satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investerings ejendom, 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 investerings ejendomme.

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 investerings ejendommens 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 2,27 %, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet på 2,27 % ligger under niveau for det generelle afkastkrav, som er i Aarhus C, hvilket 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>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		435.852	362.804
Værdiregulering, investeringsejendomme	1	<u>4.723.303</u>	<u>773.208</u>
Resultat af primær drift		5.159.155	1.136.012
Finansielle omkostninger	2	<u>221.676</u>	<u>563.721</u>
Resultat før skat		4.937.479	572.291
Skat af årets resultat	3	<u>1.086.246</u>	<u>127.787</u>
Årets resultat		<u>3.851.233</u>	<u>444.504</u>
Resultatdisponering			
Årets resultat		3.851.233	444.504
Overført fra tidligere år		<u>1.137.793</u>	<u>693.289</u>
Til disposition		<u>4.989.026</u>	<u>1.137.793</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>4.989.026</u>	<u>1.137.793</u>
I alt		<u>4.989.026</u>	<u>1.137.793</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>23.083.700</u>	<u>18.320.582</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>23.083.700</u>	<u>18.320.582</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>23.083.700</u>	<u>18.320.582</u>
Andre tilgodehavender		23.470	43.701
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.434</u>	<u>9.619</u>
Tilgodehavender i alt		<u>48.904</u>	<u>53.320</u>
Likvide beholdninger		<u>380.349</u>	<u>718.894</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>380.349</u>	<u>718.894</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>429.252</u>	<u>772.213</u>
Aktiver i alt		<u>23.512.952</u>	<u>19.092.795</u>

Balance 30. september

	Note	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	200.000	200.000
Overført overskud	5	4.989.026	1.137.793
Egenkapital i alt		5.189.026	1.337.793
Hensættelse til udskudt skat		3.920.512	2.834.266
Hensatte forpligtelser i alt		3.920.512	2.834.266
Gæld til realkreditinstitutter	6	13.158.032	13.357.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt		13.158.032	13.357.749
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		186.985	183.953
Gæld til associerede virksomheder		586.410	1.014.752
Anden gæld		471.987	364.283
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.245.382	1.562.988
Gældsforpligtelser i alt		14.403.414	14.920.736
Passiver i alt		23.512.952	19.092.795
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1	Værdiregulering, investeringsejendomme	2017/18	2016/17
		DKK	DKK
	Værdiregulering til dagsværdi	4.723.303	436.749
	Værdiregulering gæld til dagsværdi	0	336.459
	Værdiregulering, investeringsejendomme i alt	4.723.303	773.208
2	Finansielle omkostninger	2017/18	2016/17
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	21.658	29.476
	Øvrige finansielle omkostninger	200.018	534.245
	Finansielle omkostninger i alt	221.676	563.721
3	Skat af årets resultat	2017/18	2016/17
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	1.086.246	127.787
	Skat af årets resultat i alt	1.086.246	127.787
4	Investeringsejendomme	2017/18	2016/17
	Kostpris primo	5.053.004	5.053.004
	Årets tilgang	39.815	0
	Regulering primo	13.267.578	12.830.829
	Regulering til dagsværdi	4.723.303	436.749
	Investeringsejendomme i alt	23.083.700	18.320.582
5	Egenkapital	Virksomheds-	Overført
		kapital	overskud
	Saldo primo	200.000	1.137.793
	Årets resultat	0	3.851.233
	Egenkapital ultimo	200.000	5.189.026

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2017/18	2016/17
	Grundejernes Invest.	88.425	113.411
	Handelsbanken	11.000.000	11.010.000
	Handelsbanken	2.256.593	2.418.291
	Overført til kortfristet gæld	-186.985	-183.953
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.158.032	13.357.749

Af den langfristede gæld forfalder DKK 12.618.291 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 ejerpantebreve for i alt DKK 14.500.000 med pant i ejendommen.