

# ODK3 Ejendomme ApS

Roskildevej 16, 4030 Tune

CVR-nr. 37 59 21 88

## Årsrapport 2017/18

(1. juli 2017 - 30. juni 2018)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2018

Dirigent:

  
Frank Kristensen



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for ODK3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

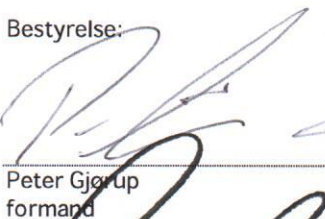
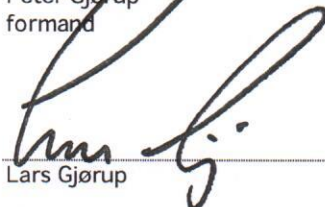
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 28. november 2018

Direktion:

  
Henrik Gjørup  
direktør  
Frank Kristensen  
direktør

Bestyrelse:

  
Peter Gjørup  
formand  
Thomas Henrik Gjørup  
Anneli Gjørup  
Lars Gjørup

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ODK3 Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ODK3 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 28. november 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Ole Becker  
statsaut. revisor  
mne33732

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	ODK3 Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Roskildevej 16, 4030 Tune
CVR-nr.	37 59 21 88
Stiftet	1. april 2016
Hjemstedskommune	Greve
Regnskabsår	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Peter Gjørup, formand Thomas Henrik Gjørup Anneli Gjørup Lars Gjørup
Direktion	Henrik Gjørup, direktør Frank Kristensen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvold Helmuths Vej 4, 2000 Frederiksberg

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i ejerskab og udlejning af ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi opgjort på baggrund af nuværende lejeniveau, skønnet værdi, stand af ejendommene, et vurderet afkastkrav m.v. Der er foretaget en række skønsmæssige vurderinger i forbindelse med den opgjorte dagsværdi, hvortil der er forbundet en vis usikkerhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud før skat på 1.726 t.kr., der er negativt påvirket af dagsværdiregulering på solgte og tilbageværende ejendomme på 1.600 t.kr. Årets resultat er ikke tilfredsstillende.

Tilbageværende ejendomme er sat til salg og ejendommen i Kalundborg er efter regnskabsårets afslutning solgt og indregnet til salgsværdien. Ejendommen i Frederikssund er tidligere lejer fraflyttet lejemålet og ejendommen er indregnet til forventet salgsværdi.

### Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter regnskabsåret solgt dets ejendom i Kalundborg og er således indregnet til salgsværdi pr. 30. juni 2018.

Der er herudover efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	Nettoomsætning	654	2.689
	Andre eksterne omkostninger	-576	-1.667
	Bruttoresultat	78	1.022
2	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering af ejendomme m.v.	-1.600	-5.173
	Resultat før finansielle poster	-1.522	-4.151
3	Finansielle indtægter	58	76
4	Finansielle omkostninger	-262	-559
	Resultat før skat	-1.726	-4.634
5	Skat af årets resultat	379	892
	Årets resultat	-1.347	-3.742
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til egenkapitalreserver	-1.347	-3.742
		-1.347	-3.742



## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

## Balance

Note	t.kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	5.500	7.100
	Udlån	0	1.200
	Anlægsaktiver i alt	5.500	8.300
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	21
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	72	621
	Udskudt skat	418	111
	Andre tilgodehavender	0	4
		490	757
	Likvide beholdninger	1.967	30.784
	Omsætningsaktiver i alt	2.457	31.541
	AKTIVER I ALT	7.957	39.841
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	100	100
	Overført resultat	2.260	3.607
	Foreslået udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	2.360	3.707
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59	436
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.520	35.597
	Anden gæld	18	101
		5.597	36.134
	Gældsforpligtelser i alt	5.597	36.134
	PASSIVER I ALT	7.957	39.841

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Eventualforpligtelser
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

## Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	100	3.607	0	3.707
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.347	0	-1.347
Egenkapital 30. juni 2018	100	2.260	0	2.360

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ODK3 Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter som indregnes for den periode, der vedrører regnskabsåret.

Huslejeindtægter måles efter fradrag for alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter primært omkostninger til drift af ejendommen samt administration m.v.

#### Dagsværdiregulering, ejendomme m.v.

Dagsværdiregulering af ejendomme m.v. indeholder dagsværdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt omkostninger i forbindelse med salg af disse.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat, herunder som følge af ændring i skattesats, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende målinger foretages til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet). Dagsværdien fastlægges ved efterfølgende eksternt salg eller ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmetode.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære general-forsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## 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 be-talte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambe-skatningsbidrag" eller "Skyldig sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 skatte-forpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og sattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksiste-rer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare mar-kedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

## Noter

## 2 Personalemkostninger

Selskabet har ingen medarbejdere. Administrationen varetages af moderselskabet, og der faktureres administrationsvederlag herfor.

t.kr.	2017/18	2016/17
3 Finansielle indtægter		
Øvrige renter	58	76
	<u>58</u>	<u>76</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	262	215
Renteomkostninger til kreditinstitutter	0	327
Øvrige renter	0	17
	<u>262</u>	<u>559</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	72	398
Årets regulering af udskudt skat	307	494
	<u>379</u>	<u>892</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
t.kr.		<u>8.000</u>
Kostpris 1. juli 2017		8.000
Tilgang		0
Afgang		0
Kostpris 30. juni 2018		<u>8.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017		-900
Værdireguleringer		-1.600
Afgang		0
Værdireguleringer 30. juni 2018		<u>-2.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		<u>5.500</u>

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierakiet). Selskabets ene ejendom er solgt efter regnskabsårets afslutning og indregnet på baggrund af faktisk salg på 1.500 t.kr. Denne ejendom er beliggende i Kalundborg.

Selskabets anden ejendom er lejer fraflyttet i året og ejendommen er sat til salg. Indregning sker på baggrund af en forventet salgsværdi på 4.000 t.kr., svarende til et afkastkrav på baggrund af tidligere leje i niveauet på 11 % p.a. Denne ejendom er butiksljemål beliggende i Frederikssund.

## Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018

## Noter

## 7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder er til moderselskabet ODIN DK Holding A/S anvendt til finansiering af den daglige drift samt af selskabets investeringsejendom. Gælden er optaget som kortfristet, da der er tale om en løbende mellemregning uden afdragsprofil. Tilbagebetaling forventes at ske ved et eventuelt salg af investeringsejendommen. Gælden forrentes med 2 % p.a.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber i ODIN DK Holding A/S-koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige danske selskaber i ODIN DK Holding A/S-koncernen for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør 0 mio. kr. pr. 30. juni 2018. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er pr. 30. juni 2018 ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 10 Nærtstående parter

ODK3 Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

*Bestemmende indflydelse:*

ODIN DK Holding A/S (anpartshaver)

*Ejerforhold:*

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

- ▶ ODIN DK Holding A/S, Roskildevej 16, 4030 Tune.

Selskabet indregnes i årsregnskabet for ODIN DK Holding A/S, der kan rekvireres ved henvendelse til selskabet.