



Godkendt Revisionsanpartsselskab

Niels Poulsen
Registreret Revisor

Skolegade 6
9300 Søby

Richard I. Christensen
Revisor cand.merc.aud.

Ådalen 111
9700 Brønderslev

Østergade 36
9400 Nørresundby

cvr. 38 25 78 46

Tlf. 98 46 26 00
info@98462600.dk
www.98462600.dk

RE Oddershede ApS

Wild Westvej 8
9310 Vodskov

CVR.nr.: 39 45 23 16

ÅRSRAPPORT 2019

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/4 2020

Carsten O. Frandsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019	10.
Balance pr. 31/12 2019	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

RE Oddershede ApS
Wild Westvej 8
9310 Vodskov

CVR.nr.: 39 45 23 16

Telefon: 20 71 70 55

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

Stiftelsesdato: 30/3 2018

Direktion

Carsten O. Frandsen

Revisor

RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab

Erhvervsparken 15
9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for RE Oddershede ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 24. marts 2020

Direktion



.....
Carsten O. Frandsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i RE Oddershede ApS

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for RE Oddershede ApS for regnskabsåret 1/1 2019 - 31/12 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 etiske krav, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

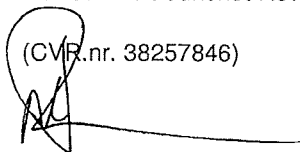
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

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.

Brønderslev, den 24. marts 2020

RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab

(CVR.nr. 38257846)



Niels Poulsen
Registreret revisor
mne3372

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsåret udløb. Huslejeindtægter er ekskl. opkrævet moms.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u> (10 mdr.)
BRUTTOFORTJENESTE	171.559	128.013
1 Personalemkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	171.559	128.013
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>190.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	171.559	318.013
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-19.601	-11.887
Andre finansielle omkostninger	<u>-17.894</u>	<u>-15.394</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	134.064	290.732
3 Skat af årets resultat	<u>-29.646</u>	<u>-63.961</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>104.418</u>	<u>226.771</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>104.418</u>	<u>226.771</u>
I ALT	<u>104.418</u>	<u>226.771</u>

Balance pr. 31/12 2019
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u> (10 mdr.)
2 Investeringsejendomme	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>0</u>	<u>0</u>
AKTIVER I ALT	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>

Balance pr. 31/12 2019
Passiver

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u> <small>(10 mdr.)</small>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	<u>331.189</u>	<u>226.771</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>381.189</u>	<u>276.771</u>
3 Udskudt skat	<u>67.521</u>	<u>54.661</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>67.521</u>	<u>54.661</u>
Gæld til pengeinstitutter	551.141	790.595
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	720.117	606.216
Anden gæld	<u>80.032</u>	<u>71.757</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.351.290</u>	<u>1.468.568</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.351.290</u>	<u>1.468.568</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
5 Eventualforpligtelser		

NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u> (10 mdr.)
Note 1 - Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Der er ikke udbetalt løn i året.		
Note 2 - Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	1.610.000	0
Tilgang i året	0	1.610.000
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.610.000</u>	<u>1.610.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	190.000	0
Regulering til dagsværdi	0	190.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en kontorejendom på 226 m² beliggende i Vodskov. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 876 kr./m². Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad er uændret i det kommende år til en leje svarende til det nuværende leje.

Afkastkravet udgør 8,5 % pr. statusdagen (8,5 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 100.000 kr.

Ejendommen er værdiansat til 7.965 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst	16.786	9.300
Regulering af udskudt skat	12.860	54.661
	<u>29.646</u>	<u>63.961</u>

Note 4 - Overført resultat

Overført resultat primo	226.771	0
Årets resultat	104.418	226.771
	<u>331.189</u>	<u>226.771</u>

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernes sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for HC Oddershede ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.