

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

## Odense 3 ApS

Lindvedvej 71

5260 Odense S

Cvr-nr. 39 52 81 18

## Årsrapport for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9 / 5 2020.

  
Dirigent  
Lars Klitgaard



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>side</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter til årsregnskabet	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Odense 3 ApS.

Årsregnskabet 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 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 15. januar 2020.

**Direktion:**



Lars Klitgaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### TIL KAPITALEJERNE I ODENSE 3 APS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Odense 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 nødvendige 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne 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 tilstådeværelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, 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 konklusioner 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 om 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i interne 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.

Svendborg, den 15. januar 2020.

**RevisionsFirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
**CVR-nr. 35 48 61 78**



Ole Nielsen  
statsaut. revisor  
mne11737

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSOPLYSNINGER**

Odense 3 ApS  
Lindvedvej 71  
5260 Odense S

Telefon: 22 888 777

CVR-nr.: 39 52 81 18

Stiftet:

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 26. april - 31. december

**DIREKTION**

Lars Klitgaard

**REVISION**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

Kontaktperson:

Reg. revisor Kim Hansen

[kmh@edelbo.dk](mailto:kmh@edelbo.dk)

## LEDELSESBERETNING

### **BERETNING**

Selskabets formål er at udvikle og bygge boliger med videresalg for øje og udlejning af boliger samt hermed beslægtet virksomhed.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Det opnåede resultat er mindre tilfredsstillende.

### **DEN FORVENTEDE UDVIKLING I 2020**

Der forventes overskud.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGI**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet for året.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Odense 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31 december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C.

### **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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **NETTOOMSÆTNINGEN**

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejningen. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

#### **ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER**

Ejendommenes driftsudgifter indeholder omkostninger vedrørende drift af investeringsejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, forsikringer, renholdelse, skatter og afgifter samt andre driftsomkostninger.

#### **FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

### **BALANCE**

#### **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for bolig- og erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af forventet tomgang og direkte udgifter i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### **TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab på debitorer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **UDBYTTE**

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

### **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 indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktiver, hvor opgørelsen af skatteværdien kan opgøres efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige under-skud, 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **GÆLDSFORPLIGTELSE**

Gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsposter normalt svarer til den nominelle værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

No- ter	<u>2019</u>	<u>26/4-31/12 2018</u>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	-111.185	-67.420
Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	-111.185	-67.420
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	<u>-42.197</u>	<u>-25.599</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	-153.382	-93.019
<b>3 Skat af årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-153.382</u></u>	<u><u>-93.019</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Afsat udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>-153.382</u>	<u>-93.019</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>-153.382</u></u>	<u><u>-93.019</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019****AKTIVER**

No- ter	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		
Investeringsejendom under udførelse	20.844.706	20.105.070
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>20.844.706</u>	<u>20.105.070</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>TILGODEHAVENDER</b>		
Andre tilgodehavender	319	62.818
Periodeafgrænsningsposter	0	50.685
	<u>319</u>	<u>113.503</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<u>143.983</u>	<u>225.527</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>144.301</u>	<u>339.029</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>20.989.007</u></u>	<u><u>20.444.100</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019****PASSIVER**

No- ter	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5 EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	10.000.000	10.000.000
Overkurs ved emission	6.000.000	6.000.000
Overført resultat	-246.400	-93.019
Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<u>15.753.600</u>	<u>15.906.981</u>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
6 Prioritetsgæld	<u>2.460.840</u>	<u>2.460.840</u>
	<u>2.460.840</u>	<u>2.460.840</u>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	103.920	19.656
Gæld til associerede virksomheder	2.641.897	2.020.000
7 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>28.750</u>	<u>36.622</u>
	<u>2.774.567</u>	<u>2.076.278</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<u>5.235.407</u>	<u>4.537.118</u>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <u>20.989.007</u>	 <u>20.444.100</u>
 <b>8 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.</b>		

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

**1 BRUTTOFORTJENESTE**

Posterne lejeindtægter, ejendommens driftsudgifter og andre eksterne udgifter er i henhold til årsregnskabslovens § 32 sammendraget i posten bruttoresultat.

	<u>2019</u>	<u>26/4-31/12 2018</u>
<b>2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter bank	256	0
Renteudgifter, associerede virksomheder	41.941	25.599
	<u>42.197</u>	<u>25.599</u>
<b>3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>31/12 2019</b>	<b>31/12 2019</b>
<b>Investeringsejendom under udførelse</b>		<b>Driftsmidler og inventar</b>
Anskaffelsessum ved årets begyndelse	20.105.070	0
Tilgang i året	739.635	0
Afgang i året	0	0
<b>Investeringsejendom under udførelse</b>	<u>20.844.706</u>	<u>0</u>

NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

5 EGENKAPITAL	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Afsat udbytte
Selskabskapital	10.000.000	0	-93.019	0
Resultatdisponering	0	6.000.000	-153.382	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>10.000.000</b>	<b>6.000.000</b>	<b>-246.400</b>	<b>0</b>

Anpartskapitalen er fordelt på anparter a 1 kr. eller multipla heraf.

**6 PRIORITETSGÆLD**

Af prioritetsgælden forfalder

2.461 t.kr. efter 5 år.

**7 UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT**

	Udskudt skat	Selskabs- skat
Selskabskapital	0	0
Betalt i året	0	0
Regulering af tidligere års skatter	0	0
Skat af årets resultat	0	0
<b>UDSKUDT SKAT OG SELSKABSSKAT</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Den udskudte skat påhviler materielle anlægsaktiver og skattemæssige underskud til fremførsel.

**8 EVENTUALFORPLIGTELSER OG PANTSÆTNINGER M.V.**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssig værdi 20.845 t.kr.

Restgæld prioritetsgæld 2.500 t.kr.