

## Odensevej 2 ApS

Odensevej 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 40 45 11 37

### Årsrapport

**1. oktober 2020 - 30. september 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. december 2021.

---

Jesper Tukjær  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Odensevej 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 2. december 2021

### Direktion

Claus Larsen

Jesper Tukjær

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Odensevej 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Odensevej 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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.

Svendborg, den 2. december 2021

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55

Laila Hansen

registreret revisor  
mne16256

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Odensevej 2 ApS  
Odensevej 2  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 40 45 11 37  
Stiftet: 29. marts 2019  
Hjemsted: Svendborg  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Claus Larsen  
Jesper Tukjær

**Revisor**

Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Ryttervej 4  
5700 Svendborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 221.512 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 104.829 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Odensevej 2 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år år	2.434 t.kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>221.512</b>	<b>178.824</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.466	-23.450
<b>Driftsresultat</b>	<b>197.046</b>	<b>155.374</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-62.617	-66.289
<b>Resultat før skat</b>	<b>134.429</b>	<b>89.085</b>
Skat af årets resultat	-29.600	-19.600
<b>Årets resultat</b>	<b>104.829</b>	<b>69.485</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	600.000	0
Overføres til overført resultat	0	69.485
Disponeret fra overført resultat	-495.171	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>104.829</b>	<b>69.485</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	<u>3.351.032</u>	<u>3.302.349</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.351.032</u>	<u>3.302.349</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.351.032</u></b>	<b><u>3.302.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>25.116</u>	<u>25.116</u>
Tilgodehavender i alt	<u>25.116</u>	<u>25.116</u>
Likvide beholdninger	<u>610.239</u>	<u>683.242</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>635.355</u></b>	<b><u>708.358</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.986.387</u></b>	<b><u>4.010.707</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	803.976	1.299.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.453.976</b>	<b>1.349.147</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	288.300	258.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>288.300</b>	<b>258.700</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	2.101.182	2.217.330
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.101.182	2.217.330
Kortfristet del af langfristet gæld	118.000	117.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9.859
Anden gæld	15.929	58.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	142.929	185.530
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.244.111</b>	<b>2.402.860</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.986.387</b>	<b>4.010.707</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	1.229.662	0	1.279.662
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>69.485</u>	<u>0</u>	<u>69.485</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	1.299.147	0	1.349.147
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-495.171</u>	<u>600.000</u>	<u>104.829</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>803.976</u></b>	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>1.453.976</u></b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	3.339.536	3.339.536
Tilgang i årets løb	<u>73.149</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b><u>3.412.685</u></b>	<b><u>3.339.536</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	-37.187	-13.737
Årets afskrivninger	<u>-24.466</u>	<u>-23.450</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2021</b>	<b><u>-61.653</u></b>	<b><u>-37.187</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u>3.351.032</u></b>	<b><u>3.302.349</u></b>
<b>2. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.219.182	2.334.330
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-118.000</u>	<u>-117.000</u>
	<b><u>2.101.182</u></b>	<b><u>2.217.330</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.651.386</u>	<u>1.773.000</u>
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.251 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 3.351 t.kr.		
<b>4. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Tuckjær

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-481006043233  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 11:15:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jesper Tuckjær

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-481006043233  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 11:15:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Larsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-398371765882  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 11:38:45  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Laila Charlotte Hansen

---

Som Revisor  
RID: 70552159  
Tidspunkt for underskrift: 21-12-2021 kl.: 11:43:32  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 3d9bee26Hkr246435705

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).