

## Odensevej 2 ApS

Odensevej 2, 5700 Svendborg

CVR-nr. 40 45 11 37

### Årsrapport

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. december 2020.



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 2019 - 30. september 2020</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 5           |
| Resultatopgørelse                                       | 8           |
| Balance   | 9           |
| Noter   | 11          |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

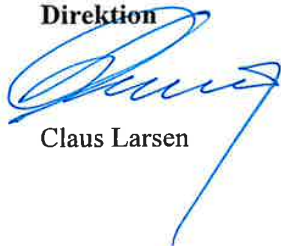
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 16. november 2020

**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 2019 - 30. september 2020 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, 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 16. november 2020

### **Tranberg**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 36 55



Laila Hansen  
registreret revisor  
mnel6256

## 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 178.824 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 69.485 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.

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 indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 posterings 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 fremadrettet 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.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 10-40 år | 2434 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 salgsomkostninger 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 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 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.

#### 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2019/20</u> | <u>2018/19</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>178.824</b> | <b>209.448</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -23.450        | -13.737        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>155.374</b> | <b>195.711</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -66.289        | -125.596       |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>89.085</b>  | <b>70.115</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -19.600        | -38.800        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>69.485</b>  | <b>31.315</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |                |                |
| Overføres til overført resultat                   | 69.485         | 31.315         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>69.485</b>  | <b>31.315</b>  |

**Balance 30. september**

---

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 1                        | Grunde og bygninger            | <u>3.302.349</u>        | <u>3.325.799</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.302.349</u>        | <u>3.325.799</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>3.302.349</u></b> | <b><u>3.325.799</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender          | <u>25.116</u>           | <u>68.862</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>25.116</u>           | <u>68.862</u>           |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>683.242</u>          | <u>1.121.695</u>        |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>708.358</u></b>   | <b><u>1.190.557</u></b> |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>4.010.707</u></b> | <b><u>4.516.356</u></b> |

**Balance 30. september**

| <b>Passiver</b>               |  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|-------------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>                   |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>            |  |                         |                         |
| 2                             | Virksomhedskapital                           | 50.000                  | 50.000                  |
| 4                             | Overført resultat                            | <u>1.299.147</u>        | <u>1.229.662</u>        |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>1.349.147</u></b> | <b><u>1.279.662</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                | <u>258.700</u>          | <u>239.100</u>          |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b><u>258.700</u></b>   | <b><u>239.100</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |  |                         |                         |
| 5                             | Gæld til realkreditinstitutter               | <u>2.217.330</u>        | <u>2.332.484</u>        |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>2.217.330</u>        | <u>2.332.484</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld          | 117.000                 | 116.000                 |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 9.859                   | 8.000                   |
|                               | Anden gæld                                   | <u>58.671</u>           | <u>541.110</u>          |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>185.530</u>          | <u>665.110</u>          |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>2.402.860</u></b> | <b><u>2.997.594</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>4.010.707</u></b> | <b><u>4.516.356</u></b> |
| 6                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| 7                             | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

## Noter

|   | <u>2019/20</u>          | <u>2018/19</u>          |
|---|-------------------------|-------------------------|
|   | <u>30/9 2020</u>        | <u>30/9 2019</u>        |
| <b>1. Grunde og bygninger</b>                   |                         |                         |
| Kostpris 1. oktober 2019                        | 3.339.536               | 3.000.000               |
| Tilgang i årets løb                             | <u>0</u>                | <u>339.536</u>          |
| <b>Kostpris 30. september 2020</b>              | <b><u>3.339.536</u></b> | <b><u>3.339.536</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019           | -13.737                 | 0                       |
| Årets afskrivninger                             | <u>-23.450</u>          | <u>-13.737</u>          |
| <b>Af- og nedskrivninger 30. september 2020</b> | <b><u>-37.187</u></b>   | <b><u>-13.737</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b> | <b><u>3.302.349</u></b> | <b><u>3.325.799</u></b> |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>                    |                         |                         |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2019              | <u>50.000</u>           | <u>50.000</u>           |
|   | <b><u>50.000</u></b>    | <b><u>50.000</u></b>    |
| <b>3. Overkurs ved emission</b>                 |                         |                         |
| Overkurs ved emission 1. oktober 2019           | 0                       | 1.198.347               |
| Overført til overført resultat                  | <u>0</u>                | <u>-1.198.347</u>       |
|   | <b><u>0</u></b>         | <b><u>0</u></b>         |
| <b>4. Overført resultat</b>                     |                         |                         |
| Overført resultat 1. oktober 2019               | 1.229.662               | 0                       |
| Årets overførte overskud eller underskud        | 69.485                  | 31.315                  |
| Overført fra overkurs ved emission              | <u>0</u>                | <u>1.198.347</u>        |
|   | <b><u>1.299.147</u></b> | <b><u>1.229.662</u></b> |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>        |                         |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt            | 2.334.330               | 2.448.484               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                  | <u>-117.000</u>         | <u>-116.000</u>         |
|   | <b><u>2.217.330</u></b> | <b><u>2.332.484</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år         | <u>1.773.000</u>        | <u>1.894.000</u>        |

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.368 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 3.302 t.kr.

### 7. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.