



Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS

Oddervej 200
8270 Højbjerg
CVR-nr. 43724673

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
31.03.2023

Kim Buchwald
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS

Oddervej 200

8270 Højbjerg

CVR-nr.: 43724673

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Kim Buchwald, formand

Thomas Rosenkilde Anderson

Henrik Hilbert Overbye

Christina Aabo

Jens-Ove Bøgholm, medarbejdervalgt

Carsten Broch Sejr Jensen, medarbejdervalgt

Direktion

Mikkel Winther Andersen, administrerende direktør

Klaus Skov Mortensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31.03.2023

Direktion

Mikkel Winther Andersen

administrerende direktør

Klaus Skov Mortensen

Bestyrelse

Kim Buchwald

formand

Thomas Rosenkilde Anderson

Henrik Hilbert Overbye

Christina Aabo

Jens-Ove Bøgholm

medarbejdervalgt

Carsten Broch Sejr Jensen

medarbejdervalgt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. 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 brugerne 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 revisionshandling 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 anvendte 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 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 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 herudover 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.

Aarhus, den 31.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19691

Søren Lassen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne18520

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Selskabet er stiftet med regnskabsmæssig virkning pr. 01.01.2022 ved en tilførsel af nettoaktiver fra moderselskabet. Ejendomsselskabet Oddervej 200 ApS er således et 100% ejet datterselskab af HMF Group A/S.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 6.631 t.kr., hvilket er tilfredsstillende og som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste/-tab		12.369
Af- og nedskrivninger	1	(1.711)
Driftsresultat		10.658
Andre finansielle indtægter	2	446
Andre finansielle omkostninger		(2.603)
Resultat før skat		8.501
Skat af årets resultat	3	(1.870)
Årets resultat		6.631
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		6.631
Resultatdisponering		6.631

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		222.568
Materielle aktiver	4	222.568
Anlægsaktiver		222.568
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.474
Tilgodehavender		11.474
Omsætningsaktiver		11.474
Aktiver		234.042

Passiver

	Note	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		500
Reserve for dagsværdireguleringer af sikringsinstrumenter		2.021
Overført overskud eller underskud		107.016
Egenkapital		109.537
Udskudt skat	5	21.656
Hensatte forpligtelser		21.656
Gæld til realkreditinstitutter		85.239
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		7.032
Langfristede gældsforpligtelser	6	92.271
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	7.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.567
Anden gæld	7	1.335
Kortfristede gældsforpligtelser		10.578
Gældsforpligtelser		102.849
Passiver		234.042
Personaleforhold	8	
Eventualforpligtelser	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	
Koncernforhold	11	

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for dagsværdi- reguleringer af sikrings- instrumenter t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Indskudt ved stiftelse	500	0	100.385	100.885
Værdireguleringer	0	2.021	0	2.021
Årets resultat	0	0	6.631	6.631
Egenkapital ultimo	500	2.021	107.016	109.537

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2022
	t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.711
	1.711

2 Andre finansielle indtægter

	2022
	t.kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	446
	446

3 Skat af årets resultat

	2022
	t.kr.
Aktuel skat	1.567
Ændring af udskudt skat	303
	1.870

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger
	t.kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	72.963
Tilgange	2.278
Kostpris ultimo	75.241
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	209.690
Opskrivninger ultimo	209.690
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	(60.652)
Årets afskrivninger	(1.711)
Af- og nedskrivninger ultimo	(62.363)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	222.568

Opskrivninger foretaget på baggrund af vurderinger af dagsværdien foretaget af uafhængige, professionelle vurderingsekspertter under hensyntagen til den planlagte fremadrettede anvendelse af den enkelte ejendom.

5 Udskudt skat

	2022
	t.kr.
Materielle aktiver	21.656
Udskudt skat i alt	21.656

	2022
	t.kr.
Bevægelser i året	
Primo	20.783
Indregnet i resultatopgørelsen	873
Ultimo	21.656

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.	Restgæld efter 5 år 2022 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.751	85.239	62.476
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.865	7.032	0
	7.616	92.271	62.476

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt omfatter negativ dagsværdi af afledte finansielle instrumenter med 8.897 t.kr. Instrumenterne er indgået som afvikling af oprindelige renteswap-aftaler, som var etableret til afdækning af renterisiko variabelt forrentede realkreditlån. Den positive dagsværdiregulering er efter skat indregnet direkte på egenkapitalen. Aftalerne har en restløbetid på 12 år og 6 måneder, og er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse.

Forpligtelsens restgæld efter 5 år kan ikke opgøres pålideligt, og fremgår derfor ikke af ovenstående oversigt

7 Anden gæld (kortfristet)

	2022
	t.kr.
Moms og afgifter	1.335
	1.335

8 Personaleforhold

Vederlag til direktionen og bestyrelsen indgår ikke i personaleomkostninger, idet ledelsen aflønnes af moderselskabet. Der er indregnet management fee under administrationsomkostninger og ledelsesvederlag omfatter således den andel heraf, som henføres til vederlag til direktionen og bestyrelsen.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HMF Group A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 68.500 t.kr. i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 222.566 t.kr.

11 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
HMF Group A/S, Aarhus, CVR-nr. 33639317

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Indskud af bestående virksomhed

Selskabet er stiftet ved indskud af en bestående virksomhed. Ved opgørelse af åbningsbalancen er anvendt sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for gennemført på stiftelsestidspunktet pr. 01.01.2022. Efter sammenlægningsmetoden opgøres åbningsbalancen ved at indregne den indskudte virksomheds aktiver og forpligtelser til regnskabsmæssige værdier opgjort ud fra selskabets valgte regnskabspraksis som beskrevet nedenfor.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af amortisering af finansielle forpligtelser samt renteudgifter til kreditinstitutter.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien foretaget af professionelle vurderingsekspertter i kombination med mellemliggende vurderinger af ændringer i forudsætninger og skøn.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien foretaget af professionelle vurderingsekspertter i kombination med mellemliggende vurderinger af ændringer i forudsætninger og skøn.

	Brugstid
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.