

# ODINSGÅRDEN I/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/05/2015**

---

**Bo Sinding**  
Dirigent

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ODINGÅRDEN I/S  
Havnegade 4  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 14111018  
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

**Bankforbindelse** Danske Bank

**Revisor** RSM Plus P/S Statsautoriserede Revisorer  
Jens Baggesens Vej 90  
8200 Aarhus N  
DK Danmark  
CVR-nr: 34713022  
P-enhed: 1018112627

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for Ejendomssamejet Odinsgården, Randers. Årsrapporten omfatter ikke de private indkomst og formueforhold. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2014.

Aarhus, den 01/04/2015

## Direktion

POBE ApS

Sinding Invest ApS

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne af Ejendomssamejet Odinsgården, Randers

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomssamejet Odinsgården, Randers for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 01/04/2015

Hans A. Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
RSM Plus P/S Statsautoriserede Revisorer

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomssamejet Odinsgården, Randers for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier indgår som henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af dagsværdien af indregnede finansielle aktiver eller forpligtelser tillægges/fradrages den regnskabsmæssige værdi af det sikrede aktiv/forpligtelse.

Kursregulering af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af forventede fremtidige pengestrømme indregnes i egenkapitalen, indtil den sikrede transaktion gennemføres. Såfremt transaktionen resulterer i et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede kursregulering i kostprisen på aktivet eller forpligtelsen, og såfremt transaktionen resulterer i en indtægt eller omkostning, indregnes den akkumulerede kursregulering i resultatopgørelsen sammen med den sikrede post.

Kursregulering til dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Virksomheden anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter virksomhedens omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter mv.

Indtægter ved udlejning indregnes i takt med, at de indtjenes.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med drift af ejendommen, herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelsesomkostninger mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, administrationshonorar mv.

Finansielle poster

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

Skatter

Da virksomhedens skattemæssige resultat indgår i indehavernes samlede skattemæssige resultat er forpligtelser vedrørende aktuel og udskudt skat ikke indregnet i hverken resultatopgørelsen eller balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattet af anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer og underlevede indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model. Dagsværdi for investeringsejendomme beregnet ud fra den afkastbaserede model giver en forrentning i niveauet 9%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til dagsværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betydelige indtægter efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>652.570</b>	<b>784.933</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>652.570</b>	<b>784.933</b>
Andre finansielle indtægter .....		7.097	134.608
Øvrige finansielle omkostninger .....		-254.314	-256.934
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>405.353</b>	<b>662.607</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>405.353</b>	<b>662.607</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>405.353</b>	<b>662.607</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme .....		16.599.644	16.599.644
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>16.599.644</b>	<b>16.599.644</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.599.644</b>	<b>16.599.644</b>
Andre tilgodehavender .....		49.773	90.748
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>49.773</b>	<b>90.748</b>
Likvide beholdninger .....		90.068	68.738
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>139.841</b>	<b>159.486</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.739.485</b>	<b>16.759.130</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Overført resultat .....		9.811.679	9.446.326
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>9.811.679</b>	<b>9.446.326</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.285.772	5.661.765
Anden gæld .....		207.144	197.858
Deposita .....		279.377	268.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.772.293</b>	<b>6.127.901</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		411.762	406.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		44.456	21.401
Anden gæld .....		268.103	336.400
Periodeafgrænsningsposter .....		431.192	420.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.155.513</b>	<b>1.184.903</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.927.806</b>	<b>7.312.804</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.739.485</b>	<b>16.759.130</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2014	16.599.644
Kostpris 31. december 2014	16.599.644
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	16.599.644

## 2. Egenkapital i alt

Indestående i virksomhed  
POBE ApS

Saldo primo	4.723.1634.916.860
Årets resultat	202.676 331.303
Årets hævning	20.000 525.000
	4.905.8394.723.163

Sinding Invest ApS

Saldo primo	4.723.1634.916.859
Årets resultat	202.677 331.304
Årets hævning	20.000 525.000
	4.905.8404.723.163
	9.811.6799.446.326

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.697.534	411.762	5.285.772	3.570.874
Renteswap	303.144	96.000	207.144	0
Deposita	279.377	0	279.377	279.377
	<b>6.280.055</b>	<b>507.762</b>	<b>5.772.293</b>	<b>3.850.251</b>

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.697.534, er der gi-  
vet pant i grun-de og byg-ning-er, hvis regn-skabs-mæs-si-ge vær-di pr. 31/12 2014 ud-gør kr. 16.599.644.