

# ODINSGÅRDEN I/S

Havnegade 4  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**21/04/2016**

---

**Jesper Trudslev**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Egenkapitalopgørelse .....	10
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 14111018  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Danske Bank

**Revisor** RSM P/S STATSAUTORISEREDE REVISORER  
Jens Baggesens Vej 90  
Aarhus N  
DK Danmark  
CVR-nr: 34713022  
P-enhed: 1018112627

# Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Ejendomssamejet Odinsgården, Randers. Årsrapporten omfatter ikke interessenternes 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 2015.

Aarhus, den 31/03/2016

## Direktion

POBE ApS

Sinding Invest ApS

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne i ODINSGÅRDEN I/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odinsgården I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisionshandlinger 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 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 31/03/2016

Hans A. Nielsen  
statsautoriseret revisor  
RSM P/S STATSAUTORISEREDE  
REVISORER  
CVR: 34713022

Anne Evald  
statsautoriseret revisor  
RSM P/S STATSAUTORISEREDE  
REVISORER  
CVR: 34713022

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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 beløb, 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.

### 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 videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl.

købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører 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.

### **Gældsforpligtelser**

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 betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>534.520</b>	<b>692.838</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>534.520</b>	<b>692.838</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		17.400	-40.268
Andre finansielle indtægter .....		67.770	7.097
Øvrige finansielle omkostninger .....		-238.614	-254.314
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>381.076</b>	<b>405.353</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>381.076</b>	<b>405.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		381.076	405.353
<b>I alt .....</b>		<b>381.076</b>	<b>405.353</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 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>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		13.573	0
Andre tilgodehavender .....		110.767	49.773
Periodeafgrænsningsposter .....		2.318	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>126.658</b>	<b>49.773</b>
Likvide beholdninger .....		41.591	90.068
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>168.249</b>	<b>139.841</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.767.893</b>	<b>16.739.485</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Overført resultat .....		10.192.755	9.811.679
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.192.755</b>	<b>9.811.679</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.817.771	5.285.772
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		145.374	207.144
Deposita .....		284.283	279.377
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.247.428</b>	<b>5.772.293</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		457.780	411.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		12.917	44.456
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		425.821	268.103
Periodeafgrænsningsposter .....		431.192	431.192
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.327.710</b>	<b>1.155.513</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.575.138</b>	<b>6.927.806</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.767.893</b>	<b>16.739.485</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	9.811.679	9.811.679
Årets resultat .....	381.076	381.076
Egenkapital, ultimo .....	10.192.755	10.192.755

Egenkapitalen fordeles ligeligt mellem POBE ApS og Sinding Invest ApS.

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	16.599.644
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.599.644</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.599.644</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.275.551	457.780	4.817.771	2.950.664
Renteswap	235.374	90.000	145.374	0
Deposita	284.283	0	284.283	284.283
	<b>5.795.208</b>	<b>547.780</b>	<b>5.247.428</b>	<b>3.234.947</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom, udlejning heraf samt dermed beslægtet virksomhed.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 5.275.551, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 16.599.644.