


Ejendomselskabet Brogade, Odense A/S
(CVR-nr. 10 35 55 32)

Hunderupvej 135
5230 Odense M

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
31. MARTS 2018 – 30. MARTS 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/062019

Dirigent


Lars Christian Bruun Geertsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
Årsregnskab 31. marts 2018 – 30. marts 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. marts 2019, aktiver	10
Balance pr. 30. marts 2019, passiver	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. marts 2018 – 30. marts 2019 for Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. marts 2018 – 30. marts 2019.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at fravælge revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10. juni 2019

Direktion:

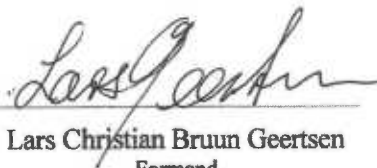


Marthe Gro Geertsen

Bestyrelse:



Marthe Gro Geertsen



Lars Christian Bruun Geertsen
Formand



Amalie Karoline Geertsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S for regnskabsåret 31. marts 2018 - 30. marts 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Revisors ansvar

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 Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Ledelsens ansvar

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Den udførte assistance

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.

Odense, den 10. juni 2019

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Peder Grønnegaard Rasmussen

Registreret revisor

mne31463

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S
Hunderupvej 135
5230 Odense M

CVR nr.: 10 35 55 32
Stiftet: 1. juli 1986
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 31. marts – 30. marts

Bestyrelse Lars Christian Bruun Geertsen
Marthe Gro Geertsen
Amalie Karoline Geertsen

Direktion Marthe Gro Geertsen

Revisor SØBY REVISORER A/S
Godkendte Revisorer
Landbrugsvej 4
5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er handel med, og udlejning af, ejendomme.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S for 31. marts 2018 – 30. marts 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer⁰ af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakt er opstået et krav på husleje. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder årets driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring i 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.

Selskabet indgår i sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

BALANCE PR. 30. MARTS 2019

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2019 i hele kr.</u>	<u>2018 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
5. Materielle anlægsaktiver:		
Investeringsejendomme	82.345.000	61.291
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>193.242</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>82.538.242</u>	<u>61.291</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	404.465	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>7</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>4.024</u>	<u>6</u>
Likvide beholdninger	<u>1.020.793</u>	<u>3.052</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.429.282</u>	<u>3.065</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>83.967.524</u></u>	<u><u>64.356</u></u>

BALANCE PR. 30. MARTS 2019

PASSIVER

Note		2019 i hele kr.	2018 i 1.000 kr.
6.	EGENKAPITAL:		
	Aktiekapital	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	0	0
	Overført resultat	20.810.571	19.138
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	EGENKAPITAL I ALT	<u>21.310.571</u>	<u>19.638</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSER:		
	Hensættelser til udskudt skat	<u>6.343.569</u>	<u>5.868</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Gæld til realkreditinstitutter	53.106.115	36.384
	Deposita	<u>1.306.086</u>	<u>809</u>
		<u>54.412.201</u>	<u>37.193</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
7.	Kortfristet del af langfristet gæld	888.524	652
	Anden gæld	<u>1.012.659</u>	<u>1.005</u>
		<u>1.901.183</u>	<u>1.657</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>56.313.384</u>	<u>38.850</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>83.967.524</u></u>	<u><u>64.356</u></u>
8.	EVENTUALPOSTER		
9.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
10.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
11.	USÆDVANLIGE FORHOLD		

NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

	2018/19 i hele kr.	2017/18 i 1.000 kr.
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Løn og gager	668.074	264
Pensioner	0	0
Andre udgifter til social sikring m.v.	7.991	10
	<u>676.065</u>	<u>274</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter m.v. i øvrigt	<u>0</u>	<u>524</u>
3. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt	<u>913.340</u>	<u>642</u>
4. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Regulering af udskudt skat	<u>475.346</u>	<u>121</u>

NOTER

<u>Note</u>		Andre anlæg driftsma- teriel og inventar	Investerings- ejendomme
5.	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Kostpris 31. marts 2018	0	27.212.661
	Årets tilgang	218.764	20.446.798
	Årets afgang	0	0
	Kostpris 30. marts 2019	<u>218.764</u>	<u>47.659.459</u>
	Dagsværdireguleringer 31. marts 2018	0	34.078.656
	Årets dagsværdireguleringer	0	606.885
	Dagsværdireguleringer 30. marts 2019	<u>0</u>	<u>34.685.541</u>
	Afskrivninger 31. marts 2018	0	0
	Årets afskrivninger	25.522	0
	Afskrivninger 30. marts 2019	<u>25.522</u>	<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 30. marts 2019	<u>193.242</u>	<u>82.345.000</u>

Investeringsejendommene er værdiansat til dagsværdi på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregning er anvendt et afkastkrav mellem 4% og 5%. Afkastkravet til ejendommene er vurderet individuelt og på baggrund af analyser af ejendomsmarkedet, samt vurdering af lejeniveauet, udviklingspotentiale og den vedligeholdelsesmæssige stand.

6. **EGENKAPITAL:**

	31/3 2018	Udbytte/ øvrige poster	Forslag til årets resul- tatfordeling	30/3 2019
Aktiekapital	500.000	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning	0	0	0	0
Overført resultat	19.138.254	0	1.672.317	20.810.571
Forslag til udbytte	0	0	0	0
	<u>19.638.254</u>	<u>0</u>	<u>1.672.317</u>	<u>21.310.571</u>

Aktiekapitalen fordelt således: 500 aktier à kr. 1.000.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

NOTER

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	<u>31/3 2018</u> gæld i alt	<u>30/3 2019</u> gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	37.035.085	53.994.639	888.524	50.728.592
Deposita	<u>809.402</u>	<u>1.306.086</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>37.844.487</u>	<u>55.300.725</u>	<u>888.524</u>	<u>50.728.592</u>

8. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Ingen.

9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 55.180 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. marts 2019 udgør t.kr. 82.345.

10. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

LMG Holding ApS
Hunderupvej 135
5230 Odense M

11. USÆDVANLIGE FORHOLD:

Ingen.