

**Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S**  
(CVR nr. 10 35 55 32)Hunderupvej 135  
5230 Odense M**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**  
**31. MARTS 2016 – 30. MARTS 2017**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19/08 2017

Dirigent



Lars Christian Bruun Geertsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning.....	4
 <b>Årsregnskab 31. marts 2016 – 30. marts 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	5 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 30. marts 2017, aktiver .....	10
Balance pr. 30. marts 2017, passiver .....	11
Noter.....	12 - 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. marts 2016 – 30. marts 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. marts 2016 – 30. marts 2017.

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.

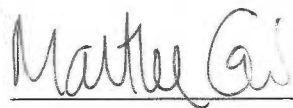
Odense, den 6. juli 2017

Direktion:



Marthe Gro Geertsen

Bestyrelse:



Marthe Gro Geertsen



Lars Christian Bruun Geertsen  
Formand



Amalie Karoline Geertsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Brogade, Odense A/S for regnskabsåret 31. marts 2016 - 30. marts 2017 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 6. juli 2017

#### **SØBY REVISORER A/S**

*Godkendte Revisorer*

*CVR-Nr.: 19 12 57 42*

Peder Grønnegaard Rasmussen  
Registreret revisor

**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

**Revision** **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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er i forhold til sidste år ændret vedrørende gæld tilknyttet investeringsejendomme, der nu måles til amortiseret kostpris. Tidligere er anvendt dagsværdi. Ændringen er foretaget som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven. Den anvendte regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 finansiel 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.

## **BALANCEN**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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 ejendommenes 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.

### **Værdipapirer**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2016/17

<u>Note</u>	<u>2016/17 i hele kr.</u>	<u>2015/16 i 1.000 kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	905.617	1.646
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	9.873.000	1.058
1. Finansielle indtægter .....	160.401	107
2. Finansielle omkostninger .....	<u>-1.226.426</u>	<u>-1.151</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	9.712.592	1.660
3. Skat af årets resultat .....	<u>-2.137.240</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<u><u>7.575.352</u></u>	<u><u>1.660</u></u>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:</b>		
Overført resultat .....	7.575.352	1.660
Udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt .....	<u><u>7.575.352</u></u>	<u><u>1.660</u></u>

## BALANCE PR. 30. MARTS 2017

## AKTIVER

<u>Note</u>		<u>2017 i hele kr.</u>	<u>2016 i 1.000 kr.</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>		
4.	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>		
	Investeringsejendomme .....	39.125.000	29.252
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>39.125.000</u>	<u>29.252</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>		
	<b>Tilgodehavender:</b>		
	Andre tilgodehavender .....	5.030.840	5.029
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<u>521.463</u>	<u>629</u>
	<b>Likvide beholdninger</b> .....	<u>1.924.287</u>	<u>2.349</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	<u>7.476.590</u>	<u>8.007</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b> .....	<u><u>46.601.590</u></u>	<u><u>37.259</u></u>

## BALANCE PR. 30. MARTS 2017

## PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2017 i hele kr.</u>	<u>2016 i 1.000 kr.</u>
5.	<b>EGENKAPITAL:</b>		
	Aktiekapital .....	500.000	500
	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....	0	17.608
	Overført resultat .....	18.511.808	-5.751
	Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u>19.011.808</u>	<u>12.357</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
	Hensættelser til udskudt skat .....	<u>5.949.740</u>	<u>3.813</u>
6.	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter .....	19.606.502	20.062
	Deposita .....	<u>618.817</u>	<u>572</u>
		<u>20.225.319</u>	<u>20.634</u>
	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
6.	Kortfristet del af langfristet gæld .....	475.000	450
7.	Anden gæld .....	<u>939.723</u>	<u>5</u>
		<u>1.414.723</u>	<u>455</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u>21.640.042</u>	<u>21.089</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u>46.601.590</u>	<u>37.259</u>
8.	<b>EVENTUALPOSTER</b>		
9.	<b>PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER</b>		
10.	<b>NÆRTSTÅENDE PARTER</b>		
11.	<b>USÆDVANLIGE FORHOLD</b>		

## NOTER

Note**BRUTTOFORTJENESTE:**

Der er foretaget sammendrag af poster.

	<u>2016/17 i hele kr.</u>	<u>2015/16 i 1.000 kr.</u>
<b>1. FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Renteindtægter m.v. i øvrigt .....	<u>160.401</u>	<u>107</u>
<b>2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:</b>		
Renteomkostninger m.v. i øvrigt .....	<u>1.226.426</u>	<u>1.151</u>
<b>3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Regulering af udskudt skat .....	<u>2.137.240</u>	<u>0</u>
	<u>2.137.240</u>	<u>0</u>
<b>4. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 31. marts 2016 .....		7.741.681
Årets tilgang .....		0
Årets afgang .....		<u>0</u>
<b>Kostpris 30. marts 2017</b> .....		<u>7.741.681</u>
Dagsværdireguleringer 31. marts 2016 .....		21.510.319
Årets dagsværdireguleringer .....		<u>9.873.000</u>
<b>Dagsværdireguleringer 30. marts 2017</b> .....		<u>31.383.319</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. marts 2017</b> .....		<u>39.125.000</u>

## NOTER

Note

## 5. EGENKAPITAL:

	31/3 2016	Øvrige poster	Forslag til årets resul- tatfordeling	30/3 2017
Aktiekapital .....	500.000	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning	17.607.512	-17.607.512	0	0
Overført resultat .....	-5.751.398	16.687.854	7.575.352	18.511.808
Forslag til udbytte .....	0	0	0	0
	<u>12.356.114</u>	<u>-919.658</u>	<u>7.575.352</u>	<u>19.011.808</u>

Aktiekapitalen fordelt således: 500 aktier à kr. 1.000.

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

## 6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	31/3 2016 gæld i alt	30/3 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter .....	20.512.335	20.081.502	475.000	17.500.000
Deposita .....	577.909	618.817	0	0
	<u>21.090.244</u>	<u>20.700.319</u>	<u>475.000</u>	<u>17.500.000</u>

## 7. KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Selskabet har indgået en fastrenteaf tale, hvis negative markedsværdi pr. 30. marts 2017 udgør tkr. 920, og dette er afsat som forpligtelse under anden gæld. Fastrenteaf taltalen udløber den 30. december 2017.

## NOTER

**8. EVENTUALPOSTER M.V.:**

**Eventualaktiver og eventualforpligtelser:**

Ingen.

**9. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.081 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 39.125.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 8.078 med pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver, der er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

**10. NÆRTSTÅENDE PARTER:**

**Ejerforhold:**

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

Lars Christian Bruun Geertsen  
Hunderupvej 135  
5230 Odense M

**11. USÆDVANLIGE FORHOLD:**

Ingen.