

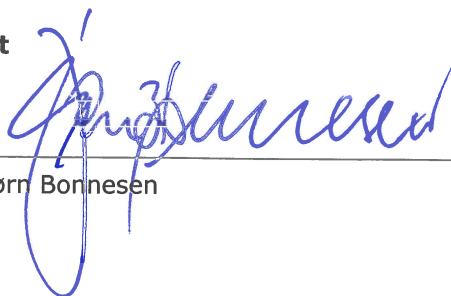
Odense Ejendomsselskab A/S

Thujavej 43
5250 Odense SV
CVR-nr. 25329082

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2017

Dirigent



Navn: Jørn Bonnesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Odense Ejendomsselskab A/S
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25329082

Hjemsted: Odense Kommune

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Jørn Uffe Bonnesen, bestyrelsesformand
Birgitte Müller Bonnesen
Jimmy Nyland Andersen
Niels Jørgen Andersen

Direktion

Niels Jørgen Andersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Odense Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

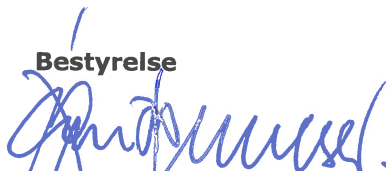
Odense, den 10.04.2017

Direktion



Niels Jørgen Andersen
direktør

Bestyrelse



Jørn Uffe Bonnesen
bestyrelsesformand



Birgitte Müller Bonnesen



Jimmy Nyland Andersen



Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Odense Ejendomsselskab A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Odense, den 10.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Flou

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel samt udføre administration af ejendomme og formuer mv. samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed (herunder f.eks. investering i værdipapirer, swaps, termin-/optionsforretninger mv.). Køb af ejendomme kan alene ske ved anlægsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 6.675 t.kr. mod et overskud på 9.355 t.kr. i 2015. Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på selskabets ejendomme med 3.459 t.kr. Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforlignelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker egenkapitalen med 1.138 t.kr. og balancesummen med 0 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,71%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,5 procentpoint	4,21	233.520	84.999
Anvendt afkastprocent	4,71	208.730	65.663
Ændring +0,5 procentpoint	5,21	188.698	50.038

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		11.746.681	11.532
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.458.644	3.693
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	4.208
Ejendomsomkostninger		<u>(3.078.456)</u>	<u>(3.763)</u>
Driftsresultat		12.126.869	15.670
Andre finansielle indtægter		191.810	7
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(4.005.890)</u>	<u>(4.134)</u>
Resultat før skat		8.312.789	11.543
Skat af årets resultat	2	<u>(1.637.503)</u>	<u>(2.188)</u>
Årets resultat		<u>6.675.286</u>	<u>9.355</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.675.286</u>	<u>9.355</u>
		<u>6.675.286</u>	<u>9.355</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Investeringsejendomme		208.729.512	204.256
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		157.800	210
Materielle anlægsaktiver	3	208.887.312	204.466
Udskudt skat	5	0	1.421
Finansielle anlægsaktiver	4	0	1.421
Anlægsaktiver		208.887.312	205.887
Andre tilgodehavender		0	34
Periodeafgrænsningsposter		31.250	0
Tilgodehavender		31.250	34
Likvide beholdninger		3.760.519	1.770
Omsætningsaktiver		3.791.769	1.804
Aktiver		212.679.081	207.691

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Overført overskud eller underskud		<u>63.663.427</u>	<u>55.849</u>
Egenkapital		<u>65.663.427</u>	<u>57.849</u>
Udskudt skat	5	<u>524.221</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>524.221</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>126.297.695</u>	<u>130.899</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>126.297.695</u>	<u>130.899</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.981.000	1.781
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.398.079	6.203
Anden gæld		<u>11.814.659</u>	<u>10.959</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.193.738</u>	<u>18.943</u>
Gældsforpligtelser		<u>146.491.433</u>	<u>149.842</u>
Passiver		<u>212.679.081</u>	<u>207.691</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	55.850.445	57.850.445
Ændring i regnskabspraksis	0	1.756.918	1.756.918
Korrigeret egenkapital primo	2.000.000	57.607.363	59.607.363
Øvrige egenkapitalposter	0	(619.222)	(619.222)
Årets resultat	0	6.675.286	6.675.286
Egenkapital ultimo	2.000.000	63.663.427	65.663.427

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	201.977	210
Renteomkostninger i øvrigt	2.506.603	2.878
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.297.310</u>	<u>1.046</u>
	<u>4.005.890</u>	<u>4.134</u>
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	1.637.503	2.676
Regulering vedrørende tidligere år	0	(438)
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>(50)</u>
	<u>1.637.503</u>	<u>2.188</u>
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	169.629.370	157.800
Ændring i anvendt regnskabspraksis	(1.003.011)	0
Tilgange	<u>1.015.624</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>169.641.983</u>	<u>157.800</u>
Opskrivninger primo	34.625.875	0
Ændring i anvendt regnskabspraksis	1.003.011	0
Årets opskrivninger	<u>3.458.643</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>39.087.529</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>208.729.512</u>	<u>157.800</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligudlejningsejendomme med 178 lejemål og 15.036 kvm. Investeringsejendommene er alle beliggende i Odense. Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2016 er 4,71% mod 4,71% for 2015.

Noter

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,5 procentpoint	4,21	233.520	84.999
Anvendt afkastprocent	4,71	208.730	65.663
Ændring +0,5 procentpoint	5,21	188.698	50.038

	Udskudt skat
	kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.421.165
Afgange	(1.421.165)
Kostpris ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	2016	2015
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	7.567.612	6.882
Tilgodehavender	6.875	0
Gældsforpligtelser	0	(493)
Fremførbare skattemæssige underskud	(7.050.266)	(7.810)
	524.221	(1.421)

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.981.000	1.781	126.297.695	118.819.000
	1.981.000	1.781	126.297.695	118.819.000

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 208.730 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker resultatet, egenkapitalen og balancesummen med 1.138 t.kr. Herudover er der ikke sket ændringer til selskabets anvendte regnskabspraksis i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra bankindeståender mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, bankgæld mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

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