

Odense Ejendomsselskab A/S
CVR-nr. 25329082
Thujavej 43
5250 Odense SV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Jørn Bonnesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Odense Ejendomsselskab A/S
Thujavej 43
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25329082
Hjemsted: Odense Kommune
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jørn Bonnesen, bestyrelsesformand
Birgitte Müller Bonnesen
Jimmy 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 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.03.2016

Direktion

Niels Jørgen Andersen
direktør

Bestyrelse

Jørn Bonnesen
bestyrelsesformand

Birgitte Müller Bonnesen

Jimmy Andersen

Niels Jørgen Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Odense Ejendomsselskab A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anders Flou
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 2015 realiseret et overskud på 9.357 t.kr. mod et overskud på 7.875 t.kr. i 2014. Årets resultat er påvirket af værdiregulering på selskabets ejendomme med 3.693 t.kr. og positivt påvirket af værdiregulering af gæld og renteswap med 4.208 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	228.513	76.771
Anvendt afkastprocent	4,71	204.255	57.850
Ændring +0,5 procentpoint	5,21	184.653	42.560

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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 klargøring 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.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved bereg-

Anvendt regnskabspraksis

ning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kursværdi svarende til dagsværdi. Dette betyder, at årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen i det år, det vedrører.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Nettoomsætning		11.531.332	11.285
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.692.752	17.333
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		4.207.958	(10.497)
Ejendomsomkostninger		<u>(3.759.575)</u>	<u>(4.483)</u>
Driftsresultat		15.672.467	13.638
Andre finansielle indtægter		7.102	10
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(4.134.171)</u>	<u>(3.830)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		11.545.398	9.818
Skat af ordinært resultat	2	<u>(2.188.485)</u>	<u>(1.943)</u>
Årets resultat		<u>9.356.913</u>	<u>7.875</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>9.356.913</u>	<u>7.875</u>
		<u>9.356.913</u>	<u>7.875</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		204.255.245	200.217
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		210.400	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>204.465.645</u>	<u>200.217</u>
Udskudt skat	5	1.421.165	4.098
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>1.421.165</u>	<u>4.098</u>
Anlægsaktiver		<u>205.886.810</u>	<u>204.315</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.938	4
Tilgodehavender		<u>33.938</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger		<u>1.770.324</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.804.262</u>	<u>46</u>
Aktiver		<u>207.691.072</u>	<u>204.361</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	2.000.000	2.000
Overført overskud eller underskud		<u>55.850.443</u>	<u>46.495</u>
Egenkapital		<u>57.850.443</u>	<u>48.495</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>130.897.874</u>	<u>136.174</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>130.897.874</u>	<u>136.174</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.781.000	1.774
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.203.029	6.488
Anden gæld		<u>10.958.726</u>	<u>11.430</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.942.755</u>	<u>19.692</u>
Gældsforpligtelser		<u>149.840.629</u>	<u>155.866</u>
Passiver		<u>207.691.072</u>	<u>204.361</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	46.493.530	48.493.530
Årets resultat	0	9.356.913	9.356.913
Egenkapital ultimo	2.000.000	55.850.443	57.850.443

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	210.028	205
Renteomkostninger i øvrigt	2.878.074	3.154
Øvrige finansielle omkostninger	1.046.069	471
	4.134.171	3.830
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	2.676.162	1.943
Regulering vedrørende tidligere år	(437.914)	0
Effekt af ændrede skattesatser	(49.763)	0
	2.188.485	1.943
	Investerings-	Andre anlæg,
	ejendomme	driftsmateriel
	kr.	og inventar
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	169.284.608	0
Tilgange	344.762	263.000
Kostpris ultimo	169.629.370	263.000
Opskrivninger primo	30.931.123	0
Årets opskrivninger	3.694.752	0
Opskrivninger ultimo	34.625.875	0
Årets afskrivninger	0	(52.600)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(52.600)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	204.255.245	210.400

Noter

	<u>Udskudt skat kr.</u>
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	4.097.327
Afgange	<u>(2.676.162)</u>
Kostpris ultimo	<u>1.421.165</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.421.165</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(6.881.958)	(6.069)
Gældsforpligtelser	492.680	1.141
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>7.810.443</u>	<u>9.026</u>
	<u>1.421.165</u>	<u>4.098</u>

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
6. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>2.000.000</u>	1,00	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>		<u>2.000.000</u>

	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	400.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.600.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.774	1.781.000	130.897.874	121.262.874
	1.774	1.781.000	130.897.874	121.262.874

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 204.255 t.kr.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Gamin ApS, Langelinie 84, Odense

HJN Invest ApS, Dyrupgårdvænget 10, Odense