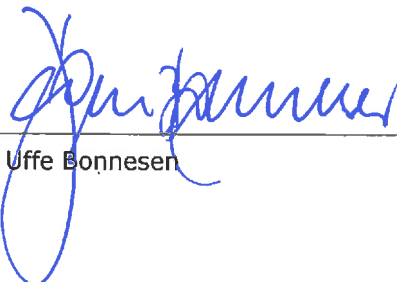


**Odense Ejendomsselskab  
A/S**  
Thujavej 43  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 25329082

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.05.2018

**Dirigent**



---

Navn: Jørn Uffe Bonnesen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Odense Ejendomsselskab A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 25329082  
Hjemsted: Odense Kommune  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

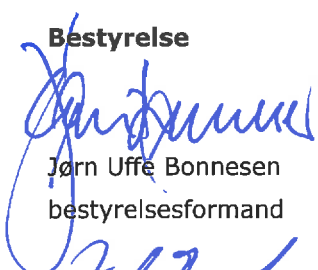
Odense, den 02.05.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017, 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 02.05.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Anders Flou

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32777

## 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 2017 realiseret et overskud på 5.370 t.kr. mod et overskud på 6.675 t.kr. i 2016. Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på selskabets ejendomme med 2.132 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2017 er 4,69% mod 4,71% i 2016. 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	4,19	238.767	91.676
Anvendt afkastprocent	4,69	213.312	71.821
Ændring +0,5 procentpoint	5,19	192.762	55.792

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Nettoomsætning		12.050.339	11.747
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.132.321	3.459
Ejendomsomkostninger		<u>(3.491.635)</u>	<u>(2.492)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10.691.025</b>	<b>12.714</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(593.661)</u>	<u>(587)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.097.364</b>	<b>12.127</b>
Andre finansielle indtægter		184.770	192
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.656.444)</u>	<u>(4.006)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.625.690</b>	<b>8.313</b>
Skat af årets resultat		<u>(1.255.340)</u>	<u>(1.638)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>5.370.350</b>	<b>6.675</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.370.350</u>	<u>6.675</u>
		<b>5.370.350</b>	<b>6.675</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		213.312.218	208.730
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>105.200</u>	<u>158</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>213.417.418</b></u>	<u><b>208.888</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>213.417.418</b></u>	 <u><b>208.888</b></u>
 Andre tilgodehavender		 11.352	 0
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.438</u>	<u>31</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>12.790</b></u>	<u><b>31</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>4.271.059</b></u>	 <u><b>3.762</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>4.283.849</b></u>	 <u><b>3.793</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>217.701.267</b></u>	 <u><b>212.681</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 t.kr.</b>
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000
Overført overskud eller underskud		<u>69.821.189</u>	<u>63.663</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>71.821.189</u></b>	<b><u>65.663</u></b>
Udskudt skat	4	<u>2.273.972</u>	<u>524</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.273.972</u></b>	<b><u>524</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>124.120.665</u>	<u>126.298</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>124.120.665</u></b>	<b><u>126.298</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.003.619	1.981
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.329.334	6.398
Anden gæld		<u>11.152.488</u>	<u>11.817</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>19.485.441</u></b>	<b><u>20.196</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>143.606.106</u></b>	<b><u>146.494</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>217.701.267</u></b>	<b><u>212.681</u></b>
Finansielle instrumenter	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	2.000.000	63.663.425	65.663.425
Øvrige egenkapitalposter	0	787.414	787.414
Årets resultat	0	5.370.350	5.370.350
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>69.821.189</b>	<b>71.821.189</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	566.932	564
Pensioner	3.182	3
Andre omkostninger til social sikring	11.483	10
Andre personaleomkostninger	12.064	10
	<b>593.661</b>	<b>587</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	210.031	202
Renteomkostninger i øvrigt	2.301.951	2.507
Øvrige finansielle omkostninger	1.144.462	1.297
	<b>3.656.444</b>	<b>4.006</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	169.641.983	263.000
Tilgange	2.450.385	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>172.092.368</b>	<b>263.000</b>
Opskrivninger primo	39.087.529	0
Årets opskrivninger	2.132.321	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>41.219.850</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(105.200)
Årets afskrivninger	0	(52.600)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(157.800)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>213.312.218</b>	<b>105.200</b>

## Noter

Selskabets investeringsejendomme består af 7 boligudlejningsejendomme med 178 lejemål og 15.036 kvm. Investeringsejendommene er alle beliggende i Odense. Dagsværdien svarer til en kvm. pris på ca. 14 t.kr. pr. kvm. Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2017 er 4,69% mod 4,71% for 2016. 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	4,19	238.767	91.676
Anvendt afkastprocent	4,69	213.312	71.821
Ændring +0,5 procentpoint	5,19	192.762	55.792

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	8.187.395	7.567
Tilgodehavender	316	7
Fremførbare skattemæssige underskud	(5.913.739)	(7.050)
	<b>2.273.972</b>	<b>524</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til reakreditinstitutter	2.003.619	1.981	124.120.665	114.925.000
	<b>2.003.619</b>	<b>1.981</b>	<b>124.120.665</b>	<b>114.925.000</b>

## 6. Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår et negativ dagsværdi af renteswaps på 5.374 t.kr. pr. 31.12.2017. Renteswaps er indgået til sikring af fast rente på selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswaps har en hovedstol på 47.950 t.kr. og sikre en fast rente på 3,2% i restløbetiden på 6 år.

## Noter

### **7. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationsselskab. 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 213.312 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 er uændret 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 omfatter årets fakturerede husleje, der vedrører regnskabsåret.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme 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.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Andre finansielle indtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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 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.