

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB


Odense Boliger ApS

Thomas B. Thriges Gade 30, 1.
5000 Odense C

CVR-nr. 32561632

Årsrapport for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/4-16



Per Madsen
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Odense Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. juli 2016

Direktion



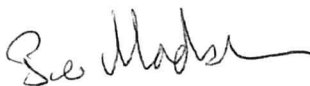
Per Boe Madsen

Direktør

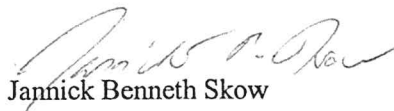
Bestyrelse

Henrik Harald Halberg

Formand



Per Boe Madsen



Jannick Benneth Skow

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Odense Boliger ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

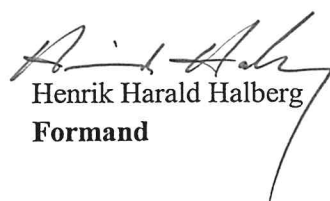
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. juli 2016

Direktion

Per Boe Madsen
Direktør

Bestyrelse


Henrik Harald Halberg
Formand

Per Boe Madsen

Jannick Benneth Skow

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Odense Boliger ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Boliger ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

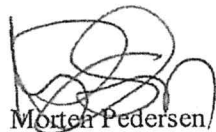
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 21. juli 2016

Revisionsfirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178



Morten Pedersen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Odense Boliger ApS Thomas B. Thriges Gade 30, 1. 5000 Odense C
CVR-nr.	32561632
Regnskabsår	1. maj 2015 - 30. april 2016 6. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Harald Halberg, Formand Per Boe Madsen Jannick Benneth Skow
Direktion	Per Boe Madsen, Direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Pedersen, Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med fast ejendom samt udlejning og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er selskabets gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 4,20 %. Følsomhed ved ændring i selskabets gennemsnitlige afkastprocent er belyst i note 4.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 udviser et resultat på 13.550.819 kr. Selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en balancesum på 112.081.958 kr., og en egenkapital på 40.913.255 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Odense Boliger ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har foranlediget af de vedtagne ændringer af Årsregnskabsloven, valgt at ændre værdiansættelsesmedtode for måling af prioritetsgæld fra dagsværdi til amortiseret kostpris.

Korrektionen har påvirket selskabets egenkapital primo positivt med netto 880.834 kr. efter skat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommens udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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 ejendommene. 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 almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene amortiseret kostpris således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		4.252.273	3.915.289
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		13.766.000	7.734.000
Driftsresultat		18.018.273	11.649.289
Finansielle omkostninger	1	-854.122	-990.921
Resultat før skat		17.164.151	10.658.368
Skat af årets resultat	2	-3.613.332	-1.683.917
Årets resultat		13.550.819	8.974.451
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	640.000
Overført resultat		13.550.819	8.334.451
		13.550.819	8.974.451

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>110.500.000</u>	<u>96.734.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>110.500.000</u>	<u>96.734.000</u>
Anlægsaktiver		<u>110.500.000</u>	<u>96.734.000</u>
Tilgodehavender hos lejere		105.191	82.655
Tilgodehavende selskabsskat		0	384.273
Andre tilgodehavender		<u>83.124</u>	<u>762.073</u>
Tilgodehavender		<u>188.315</u>	<u>1.229.001</u>
Likvide beholdninger		<u>1.393.643</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.581.958</u>	<u>1.229.001</u>
Aktiver		<u>112.081.958</u>	<u>97.963.001</u>

Balance 30. april 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	1.600.000	1.600.000
Overført resultat	5	39.313.255	25.762.436
Udbytte for regnskabsåret		0	640.000
Egenkapital		40.913.255	28.002.436
Hensættelser til udskudt skat		5.968.496	3.031.397
Hensatte forpligtelser		5.968.496	3.031.397
Gæld til realkreditinstitutter		62.100.000	62.100.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	62.100.000	62.100.000
Gæld til banker		0	1.818.657
Selskabsskat		376.232	595.251
Anden gæld		2.302.539	1.822.937
Periodeafgrænsningsposter		421.436	592.323
Kortfristede gældsforpligtelser		3.100.207	4.829.168
Gældsforpligtelser		65.200.207	66.929.168
Passiver		112.081.958	97.963.001
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	854.122	990.921
	<u>854.122</u>	<u>990.921</u>
2. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat	2.937.100	1.088.666
Skat af årets resultat	676.232	595.251
	<u>3.613.332</u>	<u>1.683.917</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	80.978.975	80.978.975
Kostpris ultimo	<u>80.978.975</u>	<u>80.978.975</u>
Opskrivninger primo	15.755.025	8.021.025
Årets opskrivninger	13.766.000	7.734.000
Opskrivninger ultimo	<u>29.521.025</u>	<u>15.755.025</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>110.500.000</u>	<u>96.734.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme:

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. april 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,20 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændring i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 %	Basis	0,5 %
Afkastprocent	3,70 %	4,20 %	4,70 %
Dagsværdi	125.554.496	110.500.000	98.669.165
Ændring i dagsværdi	15.054.496	0	-8.794.000

Noter

2015/16

2014/15

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	1.600.000	1.600.000
Saldo ultimo	1.600.000	1.600.000

Anpartskapitalen består af 16.000 anparter a 100 kr., som ikke er opdelt i forskellige aktieklasser.

5. Overført resultat

Saldo primo	25.762.436	18.131.284
Årets tilgang	13.550.819	6.750.318
Akkumuleret effekt af ændret regnskabspraksis	0	880.834
Saldo ultimo	39.313.255	25.762.436

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Restgæld ultimo	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	62.100.000	0	62.100.000
	62.100.000	0	62.100.000

7. Eventualforpligtelser

Odense Boliger ApS er sambeskattet med modervirksomheden Ejendomsselskabet af 21. januar 2011 ApS. Som datterselskab hæfter Odense Boliger ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendomme med en bogført værdi pr. 30. april 2016 på 110.500 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er afgivet ejerpantebrev på 12.000 t.kr.