Dansk Revision Odense
registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
DK-5230 Odense M
Odense@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 66 13 03 31
Telefax: +45 66 13 92 31
CVR: DK 82 21 89 12
Bank: 6845 0286429

Promenadebyen I ApS

Langelinie 5

5230 Odense M

CVR-nummer 35252924

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. september 2016

Jes Jessen Petersen
Dirigent

GGi
INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger **2**

Påtegning og erklæring

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Ledelsesberetning **5**

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 9

Aktiver 10

Passiver 11

Noter 12

Selskabsoplysninger

Selskab
Promenadebyen I ApS
Langelinie 5
5230 Odense M

Hjemstedskommune:	Odense
CVR-nummer:	35252924
Regnskabsperiode:	1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion
Jes Jessen Petersen

Tilknyttede virksomheder
OPBH Holding ApS (moderselskab)
Langelinie 5
5230 Odense M

Revisor
Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Promenadebyen I ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, 16. august 2016

Direktionen:

Jes Jessen Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Promenadebyen I ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Promenadebyen I ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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, at 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 vurderingen 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Odense M, 16. august 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning, handel og investeringsvirksomhed vedrørende fast ejendom og anden hermed forbunden forretningsaktivitet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der er i 2015/16 solgt 7 ejerlejligheder.

Der har i øvrigt ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis
Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører en ændring i indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme (gæld til realkreditinstitutter).

Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Ovenstående ændring har medført en beløbsmæssig effekt på egenkapitalen med en forøgelse på TDKK 1.510. Sammenligningstal er uændrede.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling
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 ressourcer 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.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel boliglejemål som erhvervslejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste
Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi.

Investeringsejendommenes dagsværdi fastsættes ud fra kvadratmeterprisen for ejendomshandler eller salgsemner i det pågældende område.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes levetid.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi

Anvendt regnskabspraksis

på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	**3.812.610**	**4.083**
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.	14.752.590	-809
	Resultat før finansielle poster	**18.565.200**	**3.274**
2	Finansielle indtægter	762.621	28
3	Finansielle omkostninger	-1.200.809	-1.590
	Resultat før skat	**18.127.012**	**1.712**
4	Skat af årets resultat	-4.007.518	-483
	Årets resultat	**14.119.494**	**1.230**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	20.100.000	0
	Overført resultat	-5.980.506	1.230
	Resultatdisponering i alt	**14.119.494**	**1.230**

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Investeringsejendomme	94.412.000	99.747
	Materielle anlægsaktiver	**94.412.000**	**99.747**
	Anlægsaktiver i alt	**94.412.000**	**99.747**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.213.118	8.823
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.963.300	2.668
	Tilgodehavender	**22.176.417**	**11.490**
	Likvide beholdninger	**7.794.986**	**995**
	Omsætningsaktiver i alt	**29.971.404**	**12.486**
	Aktiver i alt	**124.383.404**	**112.233**

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	3.300.000	3.300
	Overført resultat	33.977.737	38.449
	Foreslået udbytte	20.100.000	0
5	**Egenkapital i alt**	**57.377.737**	**41.749**
	Hensættelser til udskudt skat	2.990.373	292
	Hensatte forpligtelser	**2.990.373**	**292**
	Gæld til realkreditinstitutter	57.587.632	63.874
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.734.920	1.553
6	**Langfristede gældsforpligtelser**	**59.322.552**	**65.427**
	Gæld til realkreditinstitutter	334.231	131
	Deposita og forudbetalt leje	1.555.983	1.799
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	57
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.552.528	1.061
	Anden gæld	1.200.000	1.719
	Kortfristede gældsforpligtelser	**4.692.742**	**4.765**
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	**67.005.667**	**70.484**
	Passiver i alt	**124.383.404**	**112.233**

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK

1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.688.000	0
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	4.375.344	1.418
Tab/fortjeneste ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser	-310.754	73
Dagsværdiregulering af gæld	0	-2.300
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme mv. i alt	**14.752.590**	**-809**

2 Finansielle indtægter

Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	217.572	26
Andre finansielle indtægter	545.049	2
Finansielle indtægter i alt	**762.621**	**28**

3 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	5.217	0
Andre finansielle omkostninger	1.195.592	1.590
Finansielle omkostninger i alt	**1.200.809**	**1.590**

4 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	1.734.920	1.553
Regulering af udskudt skat	2.272.598	-1.070
Skat af årets resultat i alt	**4.007.518**	**483**

5 Egenkapital

	Virksomhedskapital 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Saldo primo	3.300	38.449	0	41.749
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.510	0	1.510
Årets resultat	0	-5.981	20.100	14.119
Egenkapital ultimo	**3.300**	**33.978**	**20.100**	**57.378**

Virksomhedskapitalen er den 23. april 2013 forhøjet med TDKK 500 ved apportindskud i forbindelse med selskabets stiftelse samt den 4. juli 2013 med TDKK 2.800 ved kontant kapitalforhøjelse.

Noter		2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
6	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	56.448.000	61.522

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med det ultimative moderselskab (administrationsselskabet) Proximus A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 57.922, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 94.412.