

## **Promenaden Odense A/S**

**CVR-nr. 36021969**

**P. Malmkjærs Vej 6B**

**8600 Silkeborg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.12.2016

### **Dirigent**

---

Navn: Finn Birkjær Nielsen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16       | 8           |
| Balance pr. 30.09.2016              | 9           |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16    | 11          |
| Noter                               | 12          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Promenaden Odense A/S  
P. Malmkjærs Vej 6B  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36021969  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

### **Bestyrelse**

Bent Friis Pedersen, formand  
Ditte Birkjær Kruse  
Finn Birkjær Nielsen  
Erik Moesby  
Carsten Raundahl

### **Direktion**

Finn Birkjær Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 for Promenaden Odense 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 30.11.2016

### Direktion

Finn Birkjær Nielsen

### Bestyrelse

Bent Friis Pedersen  
formand

Ditte Birkjær Kruse

Finn Birkjær Nielsen

Erik Moesby

Carsten Raundahl

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Promenaden Odense A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Promenaden Odense A/S for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 30.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, udvikling og salg af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret opnået det forventede resultat.

Selskabet har købt 26.966 m<sup>2</sup> grund på Odense Havn, til byggeri af lejligheder. Projektet er et samarbejde med Raundahl og Moesby A/S, Århus.

Første etape (blok 4) er færdiggjort og overdraget til køberne.

Blok 5 – Mesanen – er under byggeri nu og forventes afleveret 15. februar 2017 og består af i alt 56 lejligheder.

Selskabet er midt i lokalplanforløbet for området kaldet BS II – hvor der er 19.250 m<sup>2</sup> byggeret, og der forventes byggestart på denne del i 2016.

### 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

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen på leveringstidspunktet (salgsmetoden).

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger mv..

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen 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. 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostprisen af det på balancedagen udførte arbejde.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

|   | <u>Note</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                |             | <b>14.858.813</b>            | <b>(799.863)</b>             |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder   |             | (4.386.809)                  | 0                            |
| Andre finansielle indtægter                             | 1           | 150.456                      | 83.581                       |
| Andre finansielle omkostninger                          | 2           | <u>(1.298.882)</u>           | <u>(599.250)</u>             |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>        |             | <b>9.323.578</b>             | <b>(1.315.532)</b>           |
| Skat af ordinært resultat                               | 3           | <u>(3.019.000)</u>           | <u>298.771</u>               |
| <b>Årets resultat</b>                                   |             | <b><u>6.304.578</u></b>      | <b><u>(1.016.761)</u></b>    |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>              |             |                              |                              |
| Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen |             | 5.000.000                    | 0                            |
| Overført resultat                                       |             | <u>1.304.578</u>             | <u>(1.016.761)</u>           |
|   |             | <b><u>6.304.578</u></b>      | <b><u>(1.016.761)</u></b>    |

**Balance pr. 30.09.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Materielle anlægsaktiver under udførelse     |             | 2.657.883              | 51.628.032             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <u>2.657.883</u>       | <u>51.628.032</u>      |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |             | 0                      | 0                      |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             | 5           | <u>0</u>               | <u>0</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>2.657.883</u>       | <u>51.628.032</u>      |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |             | 9.709.021              | 0                      |
| Igangværende arbejder for fremmed regning    |             | 37.924.114             | 0                      |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 7.423.654              | 0                      |
| Andre tilgodehavender                        |             | 0                      | 3.083.137              |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 0                      | 298.771                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>55.056.789</u>      | <u>3.381.908</u>       |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>2.002.571</u>       | <u>329.222</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>57.059.360</u>      | <u>3.711.130</u>       |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>59.717.243</u>      | <u>55.339.162</u>      |

**Balance pr. 30.09.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u>   | <u>2014/15<br/>kr.</u>   |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital                       | 6           | 12.500.000               | 12.500.000               |
| Overført overskud eller underskud        |             | 287.817                  | (1.016.761)              |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret    |             | 5.000.000                | 0                        |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>17.787.817</u></b> | <b><u>11.483.239</u></b> |
| <br>                                     |             |                          |                          |
| Bankgæld                                 |             | 24.633.295               | 34.202.306               |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 6.147.275                | 6.348.117                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 5.476.500                | 3.280.500                |
| Skyldig selskabsskat                     |             | 2.720.229                | 0                        |
| Anden gæld                               |             | 2.952.127                | 25.000                   |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>41.929.426</u></b> | <b><u>43.855.923</u></b> |
| <br>                                     |             |                          |                          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>41.929.426</u></b> | <b><u>43.855.923</u></b> |
| <br>                                     |             |                          |                          |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>59.717.243</u></b> | <b><u>55.339.162</u></b> |
| <br>                                     |             |                          |                          |
| Eventualforpligtelser                    | 7           |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 8           |                          |                          |
| Ejerforhold                              | 9           |                          |                          |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud<br/>eller under-<br/>skud<br/>kr.</b> | <b>Forslag til<br/>udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 12.500.000                              | (1.016.761)  | 0  | 11.483.239           |
| Årets resultat            | 0                                       | 1.304.578  | 5.000.000  | 6.304.578            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>12.500.000</b>                       | <b>287.817</b>   | <b>5.000.000</b>   | <b>17.787.817</b>    |

## Noter

|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>  |
|---|------------------------------|---|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>                 |                              |   |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder    | 60.000                       | 0   |
| Renteindtægter i øvrigt                               | 90.456                       | 83.581  |
|   | <u>150.456</u>               | <u>83.581</u>   |
|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>  |
| <b>2. Andre finansielle omkostninger</b>              |                              |   |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 205.000                      | 102.819   |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 1.093.882                    | 496.431   |
|   | <u>1.298.882</u>             | <u>599.250</u>  |
|   | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u>  |
| <b>3. Skat af ordinært resultat</b>                   |                              |   |
| Aktuel skat   | 3.019.000                    | (298.771)   |
|   | <u>3.019.000</u>             | <u>(298.771)</u>  |
|   |                              | <u>Materielle<br/>anlægsakti-<br/>ver under<br/>udførelse<br/>kr.</u> |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                              |   |
| Kostpris primo  |                              | 51.628.032  |
| Tilgange  |                              | 14.920.730  |
| Afgange   |                              | (63.890.879)  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                |                              | <u>2.657.883</u>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   |                              | <u>2.657.883</u>  |

## Noter

|   | <b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b><br><b>kr.</b> |
|---|---|
| <b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>                                   |   |
| Tilgange  | 120.000   |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>120.000</b>  |
| Andel af årets resultat   | (60.809)  |
| Regulering interne avancer  | (4.326.000)   |
| Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender | 4.266.809   |
| <b>Opskrivninger ultimo</b>   | <b>(120.000)</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                                   | <b>0</b>  |

|                     | <b>Hjemsted</b> | <b>Retsform</b> | <b>Ejerandel %</b> |
|---------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Dattervirksomheder: |                 |                 |                    |
| Mesanen ApS         | Frederiksberg   | ApS             | 100,00             |

|                              | <b>Antal</b>  | <b>Pålydende værdi kr.</b> | <b>Nominal værdi kr.</b> |
|------------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>6. Virksomhedskapital</b> |               |                            |                          |
| Aktiekapital                 | 12.500        | 1.000,00                   | 12.500.000               |
|                              | <b>12.500</b> |                            | <b>12.500.000</b>        |

|  | <b>2015/16 kr.</b> | <b>2014/15 kr.</b> |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b> |                    |                    |
| Virksomhedskapital primo                 | 12.500.000         | 500.000            |
| Kapitalforhøjelse                        | 0                  | 12.000.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>         | <b>12.500.000</b>  | <b>12.500.000</b>  |

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med IBI Group 2013 A/S 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 kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 46.000 t.kr. i materielle anlægsaktiver under udførelse (ejendom under opførelse) og igangværende arbejder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og igangværende arbejder udgør 40.582 t.kr.

Selskabet har deponeret likvid beholdning 2.003 t.kr. til sikkerhed.

### 9. Ejerforhold

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

IBI Group 2013 A/S, P. Malmkjærs Vej 6B, 8600 Silkeborg

Future Building Holstebro ApS, Adelvej 21, Risskov

Raundal & Moesby A/S, Klamsagervej 15, 8230 Åbyhøj