

## **Promenaden Odense A/S**

P. Malmkjærs Vej 6B  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 36021969

## **Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Bent Friis Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Promenaden Odense A/S

P. Malmkjærs Vej 6B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 36021969

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

### Bestyrelse

Bent Friis Pedersen, formand

Ditte Birkjær Boll

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 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 30.11.2017

### Direktion

Finn Birkjær Nielsen

### Bestyrelse

Bent Friis Pedersen  
formand

Ditte Birkjær Boll

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 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 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.

Esbjerg, den 30.11.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

## 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) og anden etape (blok 5) er færdiggjort og overdraget til køberne.

Selskabet er midt i byggeforløbet for området kaldet BS II – hvor der er 19.250 m<sup>2</sup> byggeret.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.253.839</b>	<b>14.858.815</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		12.282.806	(4.386.809)
Andre finansielle indtægter	1	486.754	150.454
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(734.764)</u>	<u>(1.298.882)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>18.288.635</b>	<b>9.323.578</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(1.359.000)</u>	<u>(3.019.000)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>16.929.635</u></b>	<b><u>6.304.578</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	5.000.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		17.000.000	0
Overført resultat		<u>(70.365)</u>	<u>1.304.578</u>
		<b><u>16.929.635</u></b>	<b><u>6.304.578</u></b>



**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	2.657.881
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>2.657.881</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>2.657.881</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		218.597	9.709.021
Igangværende arbejder for fremmed regning		39.358.158	37.924.114
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.939.908	7.423.654
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.516.663</b>	<b>55.056.789</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.002.571</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>47.516.663</b>	<b>57.059.360</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.516.663</b>	<b>59.717.241</b>

**Balance pr. 30.09.2017**

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	12.500.000	12.500.000
Overført overskud eller underskud		217.452	287.817
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>12.717.452</u></b>	<b><u>17.787.817</u></b>
Bankgæld		13.864.942	24.633.295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.187.500	6.147.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.476.500
Skyldig selskabsskat		4.462.512	2.720.229
Anden gæld		<u>11.284.257</u>	<u>2.952.125</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.799.211</u></b>	<b><u>41.929.424</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>34.799.211</u></b>	<b><u>41.929.424</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>47.516.663</u></b>	<b><u>59.717.241</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>
Egenkapital primo	12.500.000	287.817	0	5.000.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(17.000.000)	0
Årets resultat	0	(70.365)	17.000.000	0
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>12.500.000</b>	<b>217.452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo				17.787.817
Udbetalt ordinært udbytte				(5.000.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte				(17.000.000)
Årets resultat				16.929.635
<b>Egenkapital ultimo</b>				<b>12.717.452</b>

## Noter

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	486.000	60.000
Renteindtægter i øvrigt	754	90.454
	<b>486.754</b>	<b>150.454</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	51.873	205.000
Renteomkostninger i øvrigt	682.891	1.093.882
	<b>734.764</b>	<b>1.298.882</b>
	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.359.000	3.019.000
	<b>1.359.000</b>	<b>3.019.000</b>
		<b>Materielle anlægs- aktiver under udførelse kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		2.657.881
Afgange		(2.657.881)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	120.000
Tilgange	175.000
Afgange	(120.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>175.000</b>
Opskrivninger primo	(120.000)
Andel af årets resultat	(123.003)
Regulering interne avancer	(2.789.000)
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	2.737.003
Tilbageførsel ved afgang	120.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>(175.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Landemærket ApS	Frederiksberg	ApS	100,0

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	12.500	1000	12.500.000
	<b>12.500</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 for indkomstskatter, kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Noter

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 46.000 t.kr. i igangværende arbejder.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme og igangværende arbejder udgør 39.358 t.kr.

### **9. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

## 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, vareforbrug og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg 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.

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

#### Vareforbrug

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

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 alle 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

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.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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

### 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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.