

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

Strandby Plads 7

6700 Esbjerg

CVR-nummer 25 47 72 78

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5.17



Jakob Gladbjerg

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS
Strandby Plads 7
6700 Esbjerg

Telefon: +45 75 13 88 66
Telefax: 75 13 88 60
Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 25 47 72 78
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Henning Hansen
Jakob Gladbjerg
Ove Dahl Jensen

Pengeinstitut

Sydbank A/S

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 15. maj 2017

Direktionen


Henning Hansen


Jakob Gladbjerg


Ove Dahl Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.


Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Esbjerg V, 15. maj 2017

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været, at erhverve og drive ejendommen ejerlejlighed nr. 1 af matr. Nr. 3 dd Strandby, Esbjerg Jorder, beliggende Strandby Plads 7, 6700 Esbjerg.

Selskabets aktivitet har, i lighed med tidligere år, således bestået i udlejning heraf, samt udlejning af lagerfaciliteter Fiskerbrogade 10, 6700 Esbjerg og ejerlejlighed nr. 2 af matr. Nr. 3 dd Strandby, Esbjerg Jorder.

I 2014 er tilkøbt ejendom beliggende Peder Skramsgade 6. Ejendommen er delt i 4 lejligheder, der alle udlejes til beboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Oplysninger om selskabets nettoomsætning er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Investerings ejendom

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Investerings ejendommene er målt til TDKK 41.284. De anvendte afkastkrav ved målingen udgør følgende, ud fra en af ledelsen beregnet/budgetterede nettoleje med estimeret omkostningsniveau.

Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal:

Erhvervs ejendommen Strandby Plads 7	5,25% (2015 5,50%)
Erhvervs ejendommen Fiskebrogade 10	5,25% (2015 5,50%)
Erhvervs ejendommen Gl. Vardevej 2	5,25% (2015 5,50%)
Udlejnings ejendom Peder Skramsgade	5,25% (2015 5,50%)

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	4.363.221	1.696
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	4.363.221	1.696
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-72.662	0
	Finansielle indtægter	73.673	142
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-18
	Finansielle omkostninger	-978.742	-1.043
	Resultat før skat	3.385.490	777
	Skat af årets resultat	-678.415	-161
	Årets resultat	2.707.075	615
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	500.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-72.662	1
	Overført resultat	2.279.737	614
	Resultatdisponering i alt	2.707.075	615

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	41.283.886	38.517
	Materielle anlægsaktiver	41.283.886	38.517
	Kapitalandele i associerede virksomheder	178.662	251
	Finansielle anlægsaktiver	178.662	251
	Anlægsaktiver i alt	41.462.548	38.769
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.073.533	1.435
	Andre tilgodehavender	1.109	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.200	7
	Tilgodehavender	1.081.842	1.442
	Likvide beholdninger	9.561	6
	Omsætningsaktiver i alt	1.091.404	1.448
	Aktiver i alt	42.553.952	40.217

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	375.000	375
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1
	Overført resultat	13.638.699	10.727
	Foreslået udbytte	500.000	0
2	Egenkapital i alt	14.513.699	11.103
	Hensættelser til udskudt skat	5.654.454	5.022
	Hensatte forpligtelser	5.654.454	5.022
3	Gæld til realkreditinstitutter	17.254.474	19.227
	Kreditinstitutter	1.491.750	1.659
	Langfristede gældsforpligtelser	18.746.225	20.886
	Gæld til realkreditinstitutter	1.143.944	1.104
	Kreditinstitutter	2.016.424	1.818
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	15
	Selskabsskat	138.644	23
	Anden gæld	317.362	242
	Periodeafgrænsningsposter	3.200	4
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.639.574	3.205
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	28.040.253	29.114
	Passiver i alt	42.553.952	40.217
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

1 Personaleomkostninger

Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
-----------------------------------	---	---

2 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	375	1	11.966	0	12.342
Renteswap 5151633N	0	0	-1.168	0	-1.168
Årets henlæggelse til re- serve, ej resultatdisponeret	0	-73	-71	0	-144
Korrektion som følge af æn- dret praksis	0	0	376	0	376
Hensat udskudt skat af ren- teswap	0	0	257	0	257
Årets resultat	0	71	2.280	500	2.851
Egenkapital ultimo	375	0	13.639	500	14.514

3 Gæld til realkreditinstitutter

Heraf forfalder DKK 11.724.288 senere end 5 år efter balance-
tidspunktet.

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Lyst DKK 25.000 i ejendom til sikkerhed for ejerforeningen Gl. Vardevej.
Lyst DKK 25.000 i ejendom til sikkerhed for ejerforeningen Strandby Plads.

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, DKK 17.230.134, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 41.283.886.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant DKK 12.016.000 i Strandby Plads 7, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 16.885.714.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant DKK 1.650.000 i Peder Skrams Gade 6, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør DKK 2.523.810.

Den indregnede swapaftale med Nykredit Bank har en løbetid på 5 år.

Selskabet har afgivet kaution for alt mellemværende over for pengeinstitut i Bo Bedre Esbjerg A/S samt pro rata kaution vedr. Årsdale Badepension ApS.

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. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Punkt 1: Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Overstående ændring har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen samt for balancen for 2016 jf. beskrivelsen efterfølgende.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat før skat med DKK 0. Årets skat af praksisændringen udgør DKK 82.732, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med DKK 82.732. Balancesummen reduceres med DKK 376.055, mens egenkapitalen pr 31.12.2016 forøges med DKK 293.323.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger samt reguleret med opskrivninger og reguleringer til kontantværdi er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedr. gæld amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grund og bygning indregnes efter reglerne om investeringsejendomme. Grund og bygning måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og værdiregulering foretages over resultatopgørelsen. Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der opgøres en nettoindtægt, forstået som ejendommens indtægter, fratrukket de til ejendommen knyttet driftsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i en af ledelsen beregnet/budgetterede nettoleje for de enkelte ejendomme. Disse beregnede/budgetterede nettolejer afspejler nødvendigvis ikke de realiserede i nærværende regnskabstal.

Den beregnede nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres til egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Gældsforpligtelser

Gæld måles 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 gælds metode 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.