

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

Strandby Plads 7

6700 Esbjerg

CVR-nummer 25 47 72 78

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 31/5/16



Jakob Gladbjerg

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	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 2015 - 31. december 2015

Direktion

Henning Hansen
Jakob Gladbjerg
Ove Dahl Jensen

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Kongensgade 62
6700 Esbjerg

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Registreret revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 3. maj 2016

Direktionen:


Henning Hansen


Jakob Gladbjerg


Ove Dahl Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg V, 3. maj 2016

Dansk Revision Esbjerg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet 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.

Investeringsejendom

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Investeringsejendommene er målt til TDKK 38.517. 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:

Erhvervsejendommen Strandby Plads 7	5,50% (2014 5,50%)
Erhvervsejendommen Fiskebrogade 10	5,50% (2014 5,50%)
Erhvervsejendommen Gl. Vardevej 2	5,50% (2014 5,50%)
Udlejningsejendom Peder Skramsgade	5,50%

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.

Årsregnskabet er 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

Bruttofortjeneste

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.695.888	7.860
	Resultat før finansielle poster	1.695.888	7.860
	Finansielle indtægter	142.433	145
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-18.173	-2
	Finansielle omkostninger	-1.043.192	-958
	Resultat før skat	776.955	7.044
	Skat af årets resultat	-161.479	-1.535
	Årets resultat	615.476	5.509
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	200
	Årets henlæggelse til reserve	1.324	0
	Overført resultat	614.152	5.309
	Resultatdisponering i alt	615.476	5.509

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
1	Grunde og bygninger	38.517.273	38.334
	Materielle anlægsaktiver	38.517.273	38.334
2	Kapitalandele i associerede virksomheder	251.324	248
	Finansielle anlægsaktiver	251.324	248
	Anlægsaktiver i alt	38.768.597	38.582
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.434.996	2.064
	Andre tilgodehavender	314	5
	Periodeafgrænsningsposter	7.100	7
	Tilgodehavender	1.442.410	2.075
	Likvide beholdninger	5.671	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.448.081	2.076
	Aktiver i alt	40.216.678	40.658

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	375.000	375
	Reserve for opskrivninger	1.324	0
3	Overført resultat	10.726.745	9.810
	Foreslået udbytte	0	200
4	Egenkapital i alt	11.103.069	10.385
	Hensættelser til udskudt skat	5.022.310	4.798
	Hensatte forpligtelser	5.022.310	4.798
5	Gæld til realkreditinstitutter	19.227.011	19.459
	Kreditinstitutter	3.477.252	4.624
	Langfristede gældsforpligtelser	22.704.263	24.083
	Gæld til realkreditinstitutter	1.103.501	1.078
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	12
	Selskabsskat	22.630	0
	Anden gæld	242.204	295
	Periodeafgrænsningsposter	3.700	7
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.387.035	1.392
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	29.113.608	30.273
	Passiver i alt	40.216.678	40.658
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1 Grunde og bygninger

Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2014 udgør DKK
18.250.000 heraf grundværdi DKK 3.137.900 (seneste vurdering)

2 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	250.000	0
Tilgang i årets løb	0	250
Kostpris 31. december	<u>250.000</u>	<u>250</u>
Værdireguleringer 1. januar	-2.428	0
Årets resultatandel	-18.173	-2
Værdiregulering ifm. køb af egne anparter	21.925	0
Værdireguleringer 31. december	<u>1.324</u>	<u>-2</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	<u>251.324</u>	<u>248</u>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Årsdale Badepension ApS	6700 Esbjerg	40%

3 Overført resultat

Overført resultat, primo	11.351.355	5.555
Renteswap 5151633N	-1.588.157	-1.976
Overført fra reserve for opskrivninger	0	487
Hensat udskudt skat renteswap	349.395	435
Årets overførte resultat	<u>614.152</u>	<u>5.309</u>
Overført resultat i alt	<u>10.726.745</u>	<u>9.810</u>

Noter			2015	2014	
			DKK	1.000 DKK	
4 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	375	0	11.351	200	11.926
Udbetalt udbytte	0	0	0	-200	-200
Årets overkurs ved emission	0	0	-1.588	0	-1.588
Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	1	0	0	1
	0	0	349	0	349
Årets resultat	0	0	614	0	614
Egenkapital ultimo	375	1	10.727	0	11.103

5 Gæld til realkreditinstitutter

Heraf forfalder DKK 11.410.543 senere end 5 år efter balance-tidspunktet.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 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 18.366.300, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 38.517.273.

Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant DKK 12.016.000 i Strandby Plads 7, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 15.754.545.

Den indregnede swaftale 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. Årdsdale Badepension ApS.