

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS
Strandby Plads 7
6700 Esbjerg

CVR-nummer 25 47 72 78

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 2/7. 2020



Jakob Gladbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS
Strandby Plads 7
6700 Esbjerg

Telefon: +45 75 13 88 66
Hjemstedskommune: Esbjerg
CVR-nummer: 25 47 72 78
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Henning Hansen
Jakob Gladbjerg
Ove Dahl Jensen

Pengeinstitut

Sydbank A/S, Kongensgade 62 6700 Esbjerg

Revisor

Dansk Revision Esbjerg
Godkendt revisionsaktieselskab
Smedevej 33
6710 Esbjerg V

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

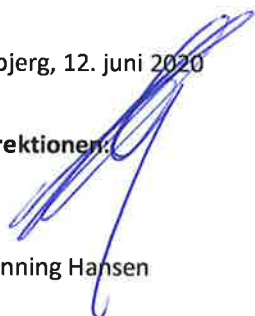
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, 12. juni 2020

Direktionen:


Henning Hansen


Jakob Gladbjerg


Ove Dahl Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bo Bedre Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

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 væsentlig 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 V, 12. juni 2020

Dansk Revision Esbjerg

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26993695



Ole Pedersen

Registreret revisor

mne15281

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, udleje og administrere fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	2.141.332	2.225
1	Personaleomkostninger	-278.006	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.468.330	0
	Resultat før finansielle poster	394.996	2.225
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-111.742	-17
	Indtægter af andre kapitalandele	46.926	63
	Finansielle indtægter	1.277.506	41
	Finansielle omkostninger	-1.345.613	-1.326
	Resultat før skat	262.072	985
	Skat af årets resultat	-84.076	-220
	Årets resultat	177.997	764
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	0	216
	Overført resultat	177.997	548
	Resultatdisponering i alt	177.997	764

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	41.593.060	43.061
	Materielle anlægsaktiver	41.593.060	43.061
	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.640.872	65
	Finansielle anlægsaktiver	1.640.872	65
	Anlægsaktiver i alt	43.233.932	43.127
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25.000	0
	Tilgodehavende skat	0	37
	Andre tilgodehavender	918.343	724
	Periodeafgrænsningsposter	9.090	7
	Tilgodehavender	952.433	768
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.512.650	6.661
	Værdipapirer og kapitalandele	5.512.650	6.661
	Likvide beholdninger	14.717	0
	Omsætningsaktiver i alt	6.479.800	7.429
	Aktiver i alt	49.713.733	50.555

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	375.000	375
	Overført resultat	14.061.248	13.883
	Foreslået udbytte	0	216
	Egenkapital i alt	14.436.248	14.474
	Hensættelser til udskudt skat	5.692.760	5.814
	Hensatte forpligtelser	5.692.760	5.814
	Gæld til realkreditinstitutter	26.378.531	27.090
3	Langfristede gældsforpligtelser	26.378.531	27.090
	Gæld til realkreditinstitutter	1.320.630	1.259
	Kreditinstitutter	396.103	797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.000	25
	Selskabsskat	168.069	0
	Anden gæld	1.109.689	1.097
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	189.704	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.206.194	3.177
	Gældsforpligtelser i alt	29.584.725	30.267
	Passiver i alt	49.713.733	50.555
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	276.864	0
Pensioner	108	0
Øvrige personaleomkostninger	1.034	0
Personaleomkostninger i alt	278.006	0
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1

2 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af 3 erhvervsjendomme og 1 udlejningsejendom beliggende i Esbjerg. Ejendommene er på nær udlejningsejendommen, fuldt udlejede på lejekontrakter. I udlejningsejendommen er der 4 lejligheder, hvoraf den ene har været under istandsættelse hele året og derfor ikke udlejet. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år, og investeringsejendommene er målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

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:

	2019	2018
Afkastkrav i %, erhvervsjendomme	5,75	5,25
Afkastkrav i %, udlejningsejendom	4,75	4,75

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år udgør TDKR 21.043.

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

	2019	2018
Noter	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 27.699.161, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 40.359.460.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant på DKK 12.016.000 i erhversejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 16.503.165.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet pant på DKK 1.650.000 i udlejningsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 2.637.895.

Selskabet har afgivet kaution for

- alt mellemværende over for pengeinstitut i Bo Bedre Esbjerg A/S. Mellemværendet er 31. december 2019 TDKK 920.
- alt mellemværende overfor pengeinstitut i Ejendomsselskabet Fiskebrogade 8 ApS dog max TDKK 2.000. Hæftelsen er solidarisk med 2 andre kautionister. Mellemværendet er 31. december 2019 TDKK 3.000.
- pro rata kaution vedr. Årsdale Badepension ApS. Mellemværendet er 31. december 2019 TDKK 635.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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 regskabspost 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

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.