

Jupltervej 4
DK-6000 KoldingTlf. 76 30 18 00
Fax 76 11 44 01

www.martinsen.dk

CVR-nr. 32 28 52 01

Ødsted Boligcenter I/S
Ribevej 35, Ødsted, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015

CVR-nr. 30 56 13 41

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **13/04 2016.**



Bent Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Resultatopgørelse
- 8 Balance
- 10 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ødsted Boligcenter I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. april 2016

Direktion


Hanne Mogensen


Bent Nielsen


Maj-Britt Nielsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til interessenterne i Ødsted Boligcenter I/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ødsted Boligcenter I/S for regnskabsåret 1. januar - 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 13. april 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|---|
| Selskabet | Ødsted Boligcenter I/S Ribevej 35 Ødsted 7100 Vejle CVR-nr.: 30 56 13 41 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december 29. regnskabsår |
| Direktion | Hanne Mogensen, Ribevej 35, 7100 Vejle Bent Nielsen, Torveparken 33, 7100 Vejle Maj-Britt Nielsen, Torveparken 33, 7100 Vejle |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding |
| Bankforbindelse | Danske Bank |
| Dattervirksomhed | Oedsted Property Management LLC, USA |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ødsted Boligcenter I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Der er ikke afsat skatter, da disse påhviler interessenterne.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 956.427 | 940.908 |
| Finansielle indtægter | 0 | 487 |
| 2 Finansielle omkostninger | <u>-79.844</u> | <u>-116.071</u> |
| Årets resultat | <u>876.583</u> | <u>825.324</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>876.583</u> | <u>825.324</u> |
| Disponeret i alt | <u>876.583</u> | <u>825.324</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 16.760.818 | 16.760.818 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>16.760.818</u> | <u>16.760.818</u> |
| 4 | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 1 | 1 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>16.760.819</u> | <u>16.760.819</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Handelsvarer | 288.841 | 288.841 |
| | Varebeholdninger i alt | <u>288.841</u> | <u>288.841</u> |
| | Andre tilgodehavender | 24.200 | 24.200 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>24.200</u> | <u>24.200</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 7.490 | 7.507 |
| | Værdipapirer i alt | <u>7.490</u> | <u>7.507</u> |
| | Likvide beholdninger | 682.377 | 240.216 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.002.908</u> | <u>560.764</u> |
| | Aktiver i alt | <u>17.763.727</u> | <u>17.321.583</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Kapitalkonto | <u>12.402.610</u> | <u>11.582.763</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>12.402.610</u> | <u>11.582.763</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 4.661.992 | 4.997.045 |
| | Deposita | <u>308.150</u> | <u>305.800</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.970.142</u> | <u>5.302.845</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 342.000 | 387.000 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 28.975 | 28.975 |
| | Anden gæld | <u>20.000</u> | <u>20.000</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>390.975</u> | <u>435.975</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>5.361.117</u> | <u>5.738.820</u> |
| | Passiver i alt | <u>17.763.727</u> | <u>17.321.583</u> |
| | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------------|-----------------------|
| 1. Hovedaktivitet | | |
| Virksomhedens hovedaktivitet består i investering i udlejningsejendomme, samt opførelse og salg af beboelsesejendomme. | | |
| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| 2. Finansielle omkostninger | | |
| Andre renteomkostninger | <u>79.844</u> | <u>116.071</u> |
| | <u>79.844</u> | <u>116.071</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 16.760.818 | 16.760.818 |
| Kostpris ultimo | <u>16.760.818</u> | <u>16.760.818</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>16.760.818</u> | <u>16.760.818</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,75%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkast% | Værdi af ejendomsportefølje t.kr. | Regnskabsmæssig værdi t.kr. | Regulering t.kr. |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 5% | 14.462 | 16.760 | -2.298 |
| 7% | 19.220 | 16.760 | 2.460 |

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

| | | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Anskaffelsessum primo | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1</u> | <u>1</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1</u> | <u>1</u> |

Tilknyttet virksomhed:

| | Hjemsted | Ejerandel |
|---------------------------------|-----------------|------------------|
| Oedsted Property Management LLC | USA | 100 % |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | | |
| Anskaffelsessum primo | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Kostpris ultimo | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>1</u> | <u>1</u> |
| Tilknyttet virksomhed: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Oedsted Property Management LLC | USA | 100 % |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 5. Kapitalkonto | | |
| Kapitalkonto primo | 11.582.763 | 10.813.596 |
| Årets resultat | 876.583 | 825.324 |
| Årets hævninger | -56.736 | -56.157 |
| | <u>12.402.610</u> | <u>11.582.763</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.004 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.013 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 50 t.kr. til sikkerhed for ejerforeningen Solgården. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Virksomheden har ikke påtaget sig kautions- og garantiforpligtelser ud over garantier forbundet med virksomhedens normale aktiviteter.

7. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Overbygård ApS, Ribevej 35, 7100 Vejle

MBN Invest ApS, Torveparken 33, 7100 Vejle