

FB Boligejendomme ApS

Fabrikvej 12, 1, 8800 Viborg
CVR-nr. 33 63 68 22

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.16

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 17

Selskabet

FB Boligejendomme ApS
Fabrikvej 12, 1
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 33 63 68 22

Direktion

Finn Bach

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for FB Boligejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. marts 2016

Direktionen

Finn Bach

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i FB Boligejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for FB Boligejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 16. marts 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	3.711.312	3.508.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	169.176	147.072
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	273.978	-373.448
Resultat af primær drift	4.154.466	3.282.009
Andre finansielle indtægter	6.445	201.740
Andre finansielle omkostninger	-1.415.723	-1.216.235
Resultat før skat	2.745.188	2.267.514
² Skat af årets resultat	-644.386	-562.692
Årets resultat	2.100.802	1.704.822
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.100.802	1.704.822
I alt	2.100.802	1.704.822

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	68.640.725	66.538.538
3	Materielle anlægsaktiver i alt	68.640.725	66.538.538
4	Andre tilgodehavender	26.600.000	26.600.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	26.600.000	26.600.000
	Anlægsaktiver i alt	95.240.725	93.138.538
	Varer under fremstilling	66.404	66.404
	Varebeholdninger i alt	66.404	66.404
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	107.528	110.767
	Andre tilgodehavender	1.755.190	1.541.060
	Tilgodehavender i alt	1.862.718	1.651.827
	Likvide beholdninger	20.574	25.571
	Omsætningsaktiver i alt	1.949.696	1.743.802
	Aktiver i alt	97.190.421	94.882.340

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	35.946.854	33.846.052
5	Egenkapital i alt	36.026.854	33.926.052
	Hensættelser til udskudt skat	6.370.000	6.273.000
	Hensatte forpligtelser i alt	6.370.000	6.273.000
	Gæld til realkreditinstitutter	40.894.588	41.901.924
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.894.588	41.901.924
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.116.000	1.330.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.965.770	1.929.765
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.158.330	1.038.660
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	215.316	204.298
	Selskabsskat	403.386	507.692
	Anden gæld	9.040.177	7.770.949
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.898.979	12.781.364
	Gældsforpligtelser i alt	54.793.567	54.683.288
	Passiver i alt	97.190.421	94.882.340
7	Sikkerhedsstillelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til selskabets administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af ansvarlig lånekapital, der måles til dagsværdi i balancen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter deposita modtaget fra lejere.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med sidste år bestået af køb, salg, opførsel og udlejning af boligejendomme.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Skatter

Årets aktuelle skat	547.386	611.692
Årets udskudte skat	97.000	-49.000
I alt	644.386	562.692

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	37.691.808
Tilgang i året	1.933.011
Kostpris pr. 31.12.15	39.624.819
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	28.846.730
Dagsværdireguleringer i året	169.176
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	29.015.906
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	68.640.725

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investerings.ejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

4. Andre tilgodehavender

Beløb i DKK	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 31.12.14	26.600.000
Kostpris pr. 31.12.15	26.600.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	26.600.000

Selskabet har ydet BG Elementer, Rødby A/S et ansvarligt lån, som træder tilbage for alle øvrige kreditorer. Lånet er er rente- og afdragsfrit frem til 31.12.16.

Bach Gruppen A/S har afgivet støtteerklæring omkring betaling af tilgodehavendet.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	80.000	32.141.230
Forslag til resultatdisponering	0	1.704.822
Saldo pr. 31.12.14	80.000	33.846.052
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	80.000	33.846.052
Forslag til resultatdisponering	0	2.100.802
Saldo pr. 31.12.15	80.000	35.946.854

5. Egenkapital - fortsat -

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Saldo, primo	80.000	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	80.000
Saldo, ultimo	80.000	80.000	80.000	80.000

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	80	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.116.000	36.613.776	42.010.588	43.231.924
I alt	1.116.000	36.613.776	42.010.588	43.231.924

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 42.011 er der givet pant i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 64.748.