

Odense Byg & Bo ApS

Sanatorievej 8, 7140 Stouby

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2015
(32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25/2 2016

Lars Langhoff
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	13
Balance pr. 31. december 2015	14
Noter til årsrapporten	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Odense Byg & Bo ApS
Sanatorievej 8
7140 Stouby

CVR-nr.: 75 12 08 18
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 28. juni 1984
Hjemsted: Hedensted

Bestyrelse

Lars Langhoff, formand
Just Kristensen

Direktion

Just Kristensen

Revision

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Svendborgvej 83
5260 Odense S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Odense Byg & Bo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 9. februar 2016

Direktion

Just Kristensen

Bestyrelse

Lars Langhoff
formand

Just Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Odense Byg & Bo ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Byg & Bo ApS 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 fejl-information, 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 9. februar 2016

REVISION & RÅD
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen
Statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	11.177	11.300	9.840	9.894	10.092
Resultat før finansielle poster	11.621	10.137	9.267	6.381	9.332
Årets resultat	3.378	4.641	7.201	945	3.950
Balancesum	261.109	254.441	249.424	245.665	249.735
Egenkapital	27.631	24.253	19.612	12.411	18.466
Afkastningsgrad	4,5%	4,0%	3,7%	2,6%	3,7%
Soliditetsgrad	10,6%	9,5%	7,9%	5,1%	7,4%
Forrentning af egenkapital	13,0%	21,2%	45,0%	6,1%	21,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år køb, salg, administration og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til omtalen under note 4 i årsregnskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 3.378.288, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 27.630.945.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det skal fremhæves, at selskabet har undladt at opskrive investeringsejendomme i indeværende regnskabsår. Dette betyder, at der i år er anvendt et gennemsnitligt afkastskrav på 4,77% mod 4,65% i 2014. På dette grundlag vurderer ledelsen, at ejendomsporteføljens værdi svarer til markedsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Byg & Bo ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Småaktiver og aktiver med kort levetid omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages enten med en fast rente eller en variabel rente.

Ændring af dagsværdien, gevinst/tab ved indfrielse samt afholdte låneomkostninger ved optagelse af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Værdiregulering af investeringsejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Forrentning af egenkapital	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		11.177.112	11.300
Personaleomkostninger	1	-1.434.529	-1.425
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-4.199</u>	<u>-94</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		9.738.384	9.781
Værdireguleringer af investeringsejendomme	2	<u>1.882.275</u>	<u>356</u>
Resultat før finansielle poster		11.620.659	10.137
Finansielle indtægter	3	436.729	275
Finansielle omkostninger		<u>-7.672.224</u>	<u>-4.310</u>
Resultat før skat		4.385.164	6.102
Skat af årets resultat	4	<u>-1.006.876</u>	<u>-1.461</u>
Årets resultat		<u>3.378.288</u>	<u>4.641</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.378.288</u>	<u>4.641</u>
		<u>3.378.288</u>	<u>4.641</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
AKTIVER			
Investeringsjendomme	5	247.519.117	245.593
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>12.596</u>	<u>19</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>247.531.713</u>	<u>245.612</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>247.531.713</u>	<u>245.612</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.604	49
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.273.383	8.427
Andre tilgodehavender		254.347	345
Periodeafgrænsningsposter		<u>21.977</u>	<u>8</u>
Tilgodehavender		<u>13.577.311</u>	<u>8.829</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.577.311</u>	<u>8.829</u>
AKTIVER I ALT		<u>261.109.024</u>	<u>254.441</u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		200.000	200
Overført resultat		<u>27.430.945</u>	<u>24.053</u>
Egenkapital i alt	7	<u>27.630.945</u>	<u>24.253</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>27.239.100</u>	<u>26.708</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>27.239.100</u>	<u>26.708</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>187.647.512</u>	<u>186.751</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>187.647.512</u>	<u>186.751</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.288.416	0
Pengeinstitutter		9.644.433	9.468
Selskabsskat		475.476	1.166
Anden gæld		<u>7.183.142</u>	<u>6.095</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.591.467</u>	<u>16.729</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>206.238.979</u>	<u>203.480</u>
PASSIVER I ALT		<u>261.109.024</u>	<u>254.441</u>
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.270.027	1.294
Pensioner	135.277	110
Andre omkostninger til social sikring	29.225	21
	<u>1.434.529</u>	<u>1.425</u>
2 Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>1.882.275</u>	<u>356</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.882.275</u>	<u>356</u>
	<u>1.882.275</u>	<u>356</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	421.872	260
Andre finansielle indtægter	14.857	15
	<u>436.729</u>	<u>275</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	475.476	1.166
Årets udskudte skat	531.400	295
	<u>1.006.876</u>	<u>1.461</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	130.883.214
Tilgang i årets løb	<u>1.926.400</u>
Kostpris 31. december	<u>132.809.614</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>114.709.503</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>114.709.503</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>247.519.117</u></u>

Noter til årsrapporten

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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.

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25% - 6,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,77%.

Ændringer i afkastssatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings-ejendommene. En stigning i afkastssatsen 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 afkastssatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,27	4,77	5,27
Dagsværdi	275.831.352	247.519.117	224.583.380
Ændring i dagsværdi	28.312.235	0	-22.935.737

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	<u>3.619.846</u>
Kostpris 31. december	<u>3.619.846</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	3.603.051
Årets afskrivninger	<u>4.199</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>3.607.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>12.596</u></u>

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	200.000	24.052.657	24.252.657
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.378.288</u>	<u>3.378.288</u>
Egenkapital 31. december	<u><u>200.000</u></u>	<u><u>27.430.945</u></u>	<u><u>27.630.945</u></u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>186.750.725</u>	<u>188.935.928</u>	<u>1.288.416</u>	<u>181.410.578</u>
	<u><u>186.750.725</u></u>	<u><u>188.935.928</u></u>	<u><u>1.288.416</u></u>	<u><u>181.410.578</u></u>

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder med Just Holding 2010 ApS som administrationsselskab. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et andet beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 188.936 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør 247.532 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Totalbanken, 9.644 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebreve for i alt 12.378 t.kr. i 4 af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse 4 ejendomme udgør pr. 31. december 2015 98.797 t.kr.

Udenfor selskabets anskaffelsessum på ejendomme eksisterer der på ejendommen Store Glasvej 7, Odense lån med samlet lånerestgæld på 767 t.kr. (hovedstol 1.162 t.kr.), hvortil der ydes offentlig støtte (byfornyelseslån).