

Odense Byg & Bo Holding ApS

CVR-nr. 30 50 45 42

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. februar 2013.

Advokat Lars Langhoff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Odense Byg & Bo Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stouby, den 27. februar 2013

Direktion

Just Kristensen

Bestyrelse

Lars Langhoff
formand

Just Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Odense Byg & Bo Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Odense Byg & Bo Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor ledelsen har beskrevet usikkerhed ved indregning og måling af værdiansættelsen af selskabets kapitalandel i datterselskabet. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerhederne og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 27. februar 2013

Census

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Kenneth Jørgensen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Odense Byg & Bo Holding ApS Sanatorievej 8 7140 Stouby
	CVR-nr.: 30 50 45 42
	Stiftet: 16. april 2007
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Bestyrelse	Lars Langhoff, formand Just Kristensen
Direktion	Just Kristensen
Revision	Census Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje aktier/anpartar i andre selskaber, varetage administrationen af disse andre selskaber, eje anlægsaktiver, herunder fast ejendom, driftsmaskiner og driftsinventar, handel, fabrikation, servicevirksomhed og finansiering samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Datterselskabet Odense Byg & Bo Invest ApS indregner Odense Byg & Bo ApS til indre værdi. I Odense Byg & Bo ApS omtales følsomheden af afkastkravet på selskabets investeringsejendomme. Denne usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme, afspejles indirekte i Odense Byg & Bo Holding ApS, da selskabet indregner datterselskabet til indre værdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -14.165 kr. mod -14.539 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 205 t.kr. mod 3.365 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Odense Byg & Bo Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i dattervirksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i dattervirksomhed

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttotab	-14.165	-14.539
Resultat af kapitalandel i dattervirksomhed efter skat	1.079.076	3.942.241
Andre finansielle indtægter	11.931	0
2 Andre finansielle omkostninger	-1.166.507	-755.306
Resultat før skat	-89.665	3.172.396
Skat af årets resultat	294.849	192.461
Årets resultat	205.184	3.364.857
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	4.300.000
Overføres til overført resultat	205.184	0
Disponeret fra overført resultat	0	-935.143
Disponeret i alt	205.184	3.364.857

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandel i dattervirksomhed	13.137.401	19.058.325
	Finansielle anlægsaktiver i alt	13.137.401	19.058.325
	Anlægsaktiver i alt	13.137.401	19.058.325
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.052.991	608.062
	Udskudt skatteaktiv	628.441	970.252
	Tilgodehavender i alt	2.681.432	1.578.314
	Likvide beholdninger	0	20
	Omsætningsaktiver i alt	2.681.432	1.578.334
	Aktiver i alt	15.818.833	20.636.659

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	125.000	125.000
4 Overført resultat	243.315	38.131
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.300.000
Egenkapital i alt	<u>368.315</u>	<u>4.463.131</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	15.444.018	15.219.293
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	947.735
Anden gæld	6.500	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.450.518</u>	<u>16.173.528</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.450.518</u>	<u>16.173.528</u>
Passiver i alt	<u>15.818.833</u>	<u>20.636.659</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter**1. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Datterselskabet Odense Byg & Bo Invest ApS indregner Odense Byg & Bo ApS til indre værdi. I Odense Byg & Bo ApS omtales følsomheden af afkastkravet på selskabets investeringsejendomme. Denne usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme, afspejles indirekte i Odense Byg & Bo Holding ApS, da selskabet indregner datterselskabet til indre værdi.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	62.169	52.064
Andre rentekomkostninger	<u>1.104.338</u>	<u>703.242</u>
	<u>1.166.507</u>	<u>755.306</u>
3. Kapitalandel i dattervirksomhed		
Kostpris 1. januar 2012	<u>60.048.642</u>	<u>60.048.642</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>60.048.642</u>	<u>60.048.642</u>
Opskrivninger 1. januar 2012	-40.990.317	-41.783.916
Årets resultatandele	1.079.076	3.893.599
Udbytte	<u>-7.000.000</u>	<u>-3.100.000</u>
Opskrivninger 31. december 2012	<u>-46.911.241</u>	<u>-40.990.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>13.137.401</u>	<u>19.058.325</u>

Dattervirksomhed:

	Hjemsted	Ejerandel
Odense Byg & Bo Invest ApS	Hedensted	100 %

Noter

4. Egenkapital

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	38.131	4.300.000	4.463.131
Årets overførte resultat	<u>0</u>	<u>205.184</u>	<u>-4.300.000</u>	<u>-4.094.816</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u>125.000</u>	<u>243.315</u>	<u>0</u>	<u>368.315</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har afgivet pant i anparter i Odense Byg & Bo Invest ApS, bogført værdi 13.137 kr., til pengeinstitut som sikkerhed for bankens mellemværende med Odense Byg & Bo Invest ApS og Odense Byg & Bo Holding ApS. Bankgælden pr. 31. december 2012 udgør 15.444 t.kr.