

BoligGruppen Sydfyn ApS

CVR-nr. 21 75 73 73



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. februar 2015

Som dirigent:

.....
Jesper Hauschildt



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Skat af årets resultat	11
Materielle anlægsaktiver	11
Anpartskapital	11
Langfristede gældsforpligtelser	11
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Stærmosegårdsvej 8, 5230 Odense M
CVR-nr.	21 75 73 73
Stiftet	19. november 1998
Hjemmeside	www.boliggruppen.dk
Mail@adresse	mail@boliggruppen.dk
Telefon	65 98 19 80
Bestyrelse	Jesper Hauschildt, formand Jesper Sondrup Rosener Mette Nordal Reebirk Carsten Skov
Direktion	Carsten Skov
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C Telefon 73 23 30 00 Telefax 72 29 30 30

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er primært at drive investeringsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 737.226 mod kr. 924.254 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 5.039.343.

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et afkast på 8,1 % (2013: 8,1%)

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i det kommende år.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for BoligGruppen Sydfyn 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. februar 2015

Direktionen:

.....
Carsten Skov

Bestyrelsen:

.....
Jesper Hauschildt
formand

.....
Jesper Sondrup Rosener

.....
Mette Nordal Reebirk

.....
Carsten Skov

Til kapitalejerne i BoligGruppen Sydfyn ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BoligGruppen Sydfyn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 en 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 udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 12. februar 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Scougaard Sørensen
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste	1.692.317	1.647.206
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-32.746	-190.955
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme	<u>110.821</u>	<u>96.878</u>
Resultat af ordinær primær drift	1.770.392	1.553.129
Finansielle indtægter	3.023	0
Finansielle omkostninger	<u>-818.872</u>	<u>-836.388</u>
Resultat før skat	954.543	716.741
² Skat af årets resultat	<u>-217.317</u>	<u>207.513</u>
Årets resultat	<u>737.226</u>	<u>924.254</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>737.226</u>	<u>924.254</u>
	<u>737.226</u>	<u>924.254</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>28.603.387</u>	<u>28.636.133</u>
3 Materielle anlægsaktiver	<u>28.603.387</u>	<u>28.636.133</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>28.603.387</u>	<u>28.636.133</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>5.381</u>	<u>50.103</u>
Tilgodehavender	<u>5.381</u>	<u>50.103</u>
Likvide beholdninger	<u>171.264</u>	<u>35.940</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>176.645</u>	<u>86.043</u>
Aktiver i alt	<u><u>28.780.032</u></u>	<u><u>28.722.176</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	<u>4.839.343</u>	<u>4.102.117</u>
Egenkapital i alt	<u>5.039.343</u>	<u>4.302.117</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.863.615</u>	<u>1.876.223</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.863.615</u>	<u>1.876.223</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	20.349.894	21.059.071
Anden gæld	<u>642.291</u>	<u>639.331</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser	<u>20.992.185</u>	<u>21.698.402</u>
5 Kortfristet del af langfristet gæld	632.395	594.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.569	8.252
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	9.188
Skyldig selskabsskat	229.925	210.610
Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>22.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>884.889</u>	<u>845.434</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>21.877.074</u>	<u>22.543.836</u>
Passiver i alt	<u>28.780.032</u>	<u>28.722.176</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	200.000	4.102.117	4.302.117
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>737.226</u>	<u>737.226</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u>200.000</u>	<u>4.839.343</u>	<u>5.039.343</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligGruppen Sydfyn ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter vedligehold, ejendomsskatter, forsikring mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Forretningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom.

Afkastprocenten for 2014 andrager 8,1 % (2013: 8,1 %).

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.600 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter måles til kursværdi. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Fuldt tilskudsdaekkede tabslån fra byfornyelse indregnes ikke i balancen.

2. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

Årets regulering af udskudt skat

Regulering af skat vedrørende tidligere år

	2014 kr.	2013 kr.
	229.925	210.610
	-12.608	-279.368
	<u>0</u>	<u>-138.755</u>
	<u><u>217.317</u></u>	<u><u>-207.513</u></u>

3. Materielle anlægsaktiver

(kr.)

Kostpris

Saldo pr. 1/1 2014

Kostpris pr. 31/12 2014

Værdiregulering til dagsværdi

Saldo pr. 1/1 2014

Årets værdiregulering til dagsværdi

Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2014

Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014

Investerings-
ejendomme

19.232.944

19.232.944

9.403.189

-32.746

9.370.443

28.603.387

4. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 200.000 de seneste 5 år.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 16.424.560 senere end 5 år fra balancedagen.

Langfristet anden gæld omfatter deposita og forudbetalt leje.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.982.290 (2013:21.653.955 kr.), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 28.603.387 kr. (2013: 28.636.133 kr.)

Der er tinglyst yderligere lån i selskabets ejendomme med en samlet restgæld på 3.876.235 kr. (2013: 4.009.135 kr.) og en kursværdi på 5.232.377 kr. (2013: 5.190.457 kr.) Der er tale om tabslån på byfornyede ejendomme, hvor den fulde ydelse dækkes af tilskud i hele lånets løbetid. Disse lån er derfor ikke indregnet som forpligtelser.

7. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i Sarica Holding koncernen med moderselskabet Sarica Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2013 eller senere.