

Fredericia Ny Boligselskab ApS

CVR-nr. 30 83 43 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Fredericia Ny Boligselskab 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 17. april 2015

Direktion

Palle Viuff

Jens Bilde Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Fredericia Ny Boligselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredericia Ny Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 for beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. I den forbindelse skal vi henlede opmærksomheden på, at ændrede afkastkrav samt ændringer i ejendommenes indtægter og omkostninger, kan have afgørende betydning for selskabets resultat, aktiver og egenkapital.

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.

Fredericia, den 17. april 2015

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fredericia Ny Boligselskab ApS
c/o Advokatfirmaet Viuff & Bilde Jørgensen
Danmarksgade 18
7000 Fredericia

CVR-nr.: 30 83 43 99
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Palle Viuff
Jens Bilde Jørgensen

Revision

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia

Modervirksomhed

Fredericia Boligselskab ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommene er optaget til dagsværdi i henhold til regnskabspraksis. Som følge af de aktuelle vilkår for ejendomsmarkedet er der i sagens natur usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af ejendommene. Der henvises endvidere til note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer at der vil blive overskud de kommende år da ejendommene udlejes fuldt ud.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredericia Ny Boligselskab ApS 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter 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.

Andre eksterne omkostninger

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

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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”.

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.

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

Tilgodehavender

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fredericia Ny Boligselskab ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsætning	293.151	197.499
Andre eksterne omkostninger	-22.462	-16.009
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-77.908	-102.359
Bruttoresultat	192.781	79.131
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-15.944	-75.082
Driftsresultat	176.837	4.049
Andre finansielle indtægter	4.387	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-112.090	-142.504
Resultat før skat	69.134	-138.455
3 Skat af årets resultat	-17.976	34.614
Årets resultat	51.158	-103.841
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	51.158	0
Disponeret fra overført resultat	0	-103.841
Disponeret i alt	51.158	-103.841

Balance 31. december

Aktiver		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>4.623.604</u>	<u>4.623.604</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.623.604</u>	<u>4.623.604</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.623.604</u>	<u>4.623.604</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.461	78.054
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	198.428	283.500
	Udskudte skatteaktiver	5.081	23.057
	Andre tilgodehavender	<u>17.926</u>	<u>11.754</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>253.896</u>	<u>396.365</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>253.896</u>	<u>396.365</u>
	Aktiver i alt	<u>4.877.500</u>	<u>5.019.969</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	-18.011	-69.168
Egenkapital i alt	<u>106.989</u>	<u>55.832</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.067.168	3.051.224
Deposita	73.800	86.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.140.968</u>	<u>3.137.324</u>
Gæld til pengeinstitutter	252.811	449.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.385	14.985
Gæld til tilknyttede virksomheder	84.145	82.500
Anden gæld	1.275.202	1.279.566
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.629.543</u>	<u>1.826.813</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.770.511</u>	<u>4.964.137</u>
Passiver i alt	<u>4.877.500</u>	<u>5.019.969</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

10 Nærtstående parter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til beregnet dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i den forventede leje ved fuld udlejning og fratrukket driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration i et normalt driftsår, der herefter kapitaliseres med et til ejendommen fastsat afkastkrav. Den kapitaliserede værdi fratrækkes eventuel tomgangsleje samt omkostninger til større renoveringer af engangskaraktter. Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til ikke realiserede lejereserver.

Størsteparten af selskabets aktiver består af udlejningsejendomme, og de dertil tilknyttede risici er blandt andet ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt afkastkrav i henhold til ovenstående.

Ændringer i markedsafkast, lejeindtægter, lejeledighed, driftsomkostninger mv. er alle faktorer, der enkeltvis eller samlet kan have afgørende betydning for værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	7.696	65.789
Andre renteomkostninger	<u>104.394</u>	<u>76.715</u>
	<u>112.090</u>	<u>142.504</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	17.284	-34.614
Nedsættelse af selskabsskat fra 24,5% til 22%	<u>692</u>	<u>0</u>
	<u>17.976</u>	<u>-34.614</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>4.571.854</u>	<u>4.571.854</u>
Kostpris 31. december	<u>4.571.854</u>	<u>4.571.854</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>51.750</u>	<u>51.750</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>51.750</u>	<u>51.750</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.623.604</u>	<u>4.623.604</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 5,3

Følsomhedsanalyse:

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

Noter

	31/12 2014	31/12 2013		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-69.169	34.673		
Årets overførte overskud eller underskud	51.158	-103.841		
	-18.011	-69.168		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2014	Gæld i alt 31/12 2013
Gæld til realkreditinstitutter	0	2.926.317	3.067.168	3.051.225
Deposita	0	73.800	73.800	86.100
	0	3.000.117	3.140.968	3.137.325

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.067 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 4.624 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Fredericia Boligselskab ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

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

Fredericia Boligselskab ApS.