



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BO PLAN BOLIGUDLEJNING A/S
SØNDERVEJ 200, THURØ, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. december 2017

Lars Eden Gottfredsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bo Plan Boligudlejning A/S Søndervej 200, Thurø 5700 Svendborg
	E-mail: larsgottfredsen@gmail.com
	CVR-nr.: 12 14 26 09
	Stiftet: 1. april 1988
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Lars Eden Gottfredsen Trine Linke Hansen, Formand Mikkel Emil Eden Gottfredsen
Direktion	Lars Eden Gottfredsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Centrumpladsen 8 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Bo Plan Boligudlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 9. november 2017

Direktion:

Lars Eden Gottfredsen

Bestyrelse:

Lars Eden Gottfredsen

Trine Linke Hansen
Formand

Mikkel Emil Eden Gottfredsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Bo Plan Boligudlejning A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo Plan Boligudlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Svendborg, den 9. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom til beboelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.342.982	6.175.656
Personaleomkostninger.....	1	-1.033.827	-1.155.989
Af- og nedskrivninger.....		-1.050.985	-954.325
DRIFTSRESULTAT		4.258.170	4.065.342
Andre finansielle indtægter.....		1.510	1.665
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.417.087	-1.415.191
RESULTAT FØR SKAT		2.842.593	2.651.816
Skat af årets resultat.....	3	-625.481	-233.139
ÅRETS RESULTAT		2.217.112	2.418.677
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.000.000	4.000.000
Overført resultat.....		1.217.112	-1.581.323
I ALT		2.217.112	2.418.677

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		78.535.536	77.050.930
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		443.524	197.421
Materielle anlægsaktiver.....	4	78.979.060	77.248.351
ANLÆGSAKTIVER.....		78.979.060	77.248.351
Råvarer og hjælpematerialer.....		40.000	40.000
Varebeholdninger.....		40.000	40.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		38.690	30.388
Andre tilgodehavender.....		264.609	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.137	1.130
Periodeafgrænsningsposter.....		154.400	130.064
Tilgodehavender.....		458.836	161.582
Likvide beholdninger.....		949.479	6.498.870
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.448.315	6.700.452
AKTIVER.....		80.427.375	83.948.803
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		22.796.460	23.094.839
Overført overskud.....		3.322.196	1.806.704
Forslag til udbytte.....		1.000.000	4.000.000
EGENKAPITAL.....	5	27.618.656	29.401.543
Hensættelse til udskudt skat.....	6	4.806.026	4.979.607
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.806.026	4.979.607
Gæld til realkreditinstitutter.....		39.659.260	40.826.119
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	39.659.260	40.826.119
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.166.850	1.141.808
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.529	10.039
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.835.966	2.675.440
Selskabsskat.....		49.062	165.864
Anden gæld.....		4.281.026	4.748.383
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.343.433	8.741.534
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		48.002.693	49.567.653
PASSIVER.....		80.427.375	83.948.803
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2015/16: 3)			
Løn og gager.....	905.925	1.011.120	
Pensioner.....	91.874	97.425	
Andre omkostninger til social sikring.....	36.028	47.444	
	1.033.827	1.155.989	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	160.526	142.242	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.256.561	1.272.949	
	1.417.087	1.415.191	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	799.062	754.864	
Regulering af udskudt skat.....	-173.581	-170.576	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-351.149	
	625.481	233.139	
 Materielle anlægsaktiver			 4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2016.....	54.967.831	221.131	
Tilgang.....	2.395.335	365.309	
Afgang.....	0	-50.000	
Kostpris 30. september 2017.....	57.363.166	536.440	
Opskrivninger 1. oktober 2016.....	33.153.250	0	
Opskrivninger 30. september 2017.....	33.153.250	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	11.070.151	23.710	
Årets afskrivninger	910.729	69.206	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	11.980.880	92.916	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	78.535.536	443.524	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	48.366.076		

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016....	500.000	23.094.839	1.806.705	4.000.000	29.401.544
Betalt udbytte.....				-4.000.000	-4.000.000
Andre reguleringer.....		-298.379	298.379		
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.217.112	1.000.000	2.217.112
Egenkapital 30. september 2017.....	500.000	22.796.460	3.322.196	1.000.000	27.618.656

Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Grunde og bygninger.....	78.535.536	56.792.109	21.743.427
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	443.524	380.044	63.480
	78.979.060	57.172.153	21.806.907
Hensættelse til udskudt skat.....			4.806.026
Udskudt skat, 1. oktober 2016.....		4.806.026	4.979.607
Udskudt skat 30. september 2017.....		4.806.026	4.979.607

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	41.967.927	40.826.110	1.166.850	36.003.320
	41.967.927	40.826.110	1.166.850	36.003.320

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 40.826.110 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 30. september 2017 udgør kr. 78.535.536.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo Plan Boligudlejning A/S for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.