



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 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. november 2018

Lars Eden Gottfredsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bo Plan Boligudlejning A/S Søndervej 200 Thurø 5700 Svendborg Telefon: +45 62 21 57 10 E-mail: larsgottfredsen@gmail.com CVR-nr.: 12 14 26 09 Stiftet: 1. april 1988 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Bestyrelse	Lars Eden Gottfredsen Trine Linke, 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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 22. oktober 2018

Direktion:

Lars Eden Gottfredsen

Bestyrelse:

Lars Eden Gottfredsen

Trine Linke
Formand

Mikkel Emil Eden Gottfredsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Bo Plan Boligudlejning A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bo Plan Boligudlejning A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Svendborg, den 22. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne8410

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.537.542	6.342.982
Personaleomkostninger.....	1	-1.197.045	-1.033.827
Af- og nedskrivninger.....		-1.078.082	-1.050.985
DRIFTSRESULTAT		4.262.415	4.258.170
Andre finansielle indtægter.....		575	1.510
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.266.604	-1.417.087
RESULTAT FØR SKAT		2.996.386	2.842.593
Skat af årets resultat.....	3	-660.178	-625.481
ÅRETS RESULTAT		2.336.208	2.217.112
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		2.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		336.208	1.217.112
I ALT		2.336.208	2.217.112

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		77.624.807	78.535.536
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		471.031	443.524
Materielle anlægsaktiver.....	4	78.095.838	78.979.060
ANLÆGSAKTIVER.....		78.095.838	78.979.060
Råvarer og hjælpematerialer.....		40.000	40.000
Varebeholdninger.....		40.000	40.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		36.967	38.690
Andre tilgodehavender.....		200.000	264.609
Tilgodehavende selskabsskat.....		23.938	1.137
Periodeafgrænsningsposter.....		137.879	154.400
Tilgodehavender.....		398.784	458.836
Likvide beholdninger.....		1.597.285	949.479
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.036.069	1.448.315
AKTIVER.....		80.131.907	80.427.375
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		22.498.081	22.796.460
Overført overskud.....		3.956.783	3.322.196
Forslag til udbytte.....		2.000.000	1.000.000
EGENKAPITAL.....	5	28.954.864	27.618.656
Hensættelse til udskudt skat.....	6	4.633.284	4.806.026
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.633.284	4.806.026
Gæld til realkreditinstitutter.....		38.466.811	39.659.260
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	38.466.811	39.659.260
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.192.440	1.166.850
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		6.729	10.529
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.006.124	2.835.966
Selskabsskat.....		696.920	49.062
Anden gæld.....		3.174.735	4.281.026
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.076.948	8.343.433
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		46.543.759	48.002.693
PASSIVER.....		80.131.907	80.427.375
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2016/17: 3)			
Løn og gager.....	1.065.973	905.925	
Pensioner.....	95.054	91.874	
Andre omkostninger til social sikring.....	36.018	36.028	
	1.197.045	1.033.827	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	170.158	160.526	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.096.446	1.256.561	
	1.266.604	1.417.087	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	832.920	799.062	
Regulering af udskudt skat.....	-172.742	-173.581	
	660.178	625.481	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2017.....	57.363.166	536.440	
Tilgang.....	0	136.600	
Kostpris 30. september 2018.....	57.363.166	673.040	
Opskrivninger 1. oktober 2017.....	33.153.250	0	
Opskrivninger 30. september 2018.....	33.153.250	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....	11.980.880	92.916	
Årets afskrivninger	910.729	109.093	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....	12.891.609	202.009	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....	77.624.807	471.031	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	47.753.726		

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	500.000	22.796.460	3.322.196	1.000.000	27.618.656
Betalt udbytte.....				-1.000.000	-1.000.000
Andre reguleringer.....		-298.379	298.379		
Forslag til årets resultatdisponering.....			336.208	2.000.000	2.336.208
Egenkapital 30. september 2018.....	500.000	22.498.081	3.956.783	2.000.000	28.954.864

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.....	77.624.807	56.792.109	20.832.698
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	471.031	380.044	90.987
	78.095.838	57.172.153	20.923.685
Hensættelse til udskudt skat.....			4.633.284
Udskudt skat 1. oktober.....		4.633.284	4.806.026
Udskudt skat 30. september.....		4.633.284	4.806.026

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	40.826.110	39.659.251	1.192.440	36.003.320
	40.826.110	39.659.251	1.192.440	36.003.320

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 39.659.251 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 30. september 2018 udgør kr. 77.624.807.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo Plan Boligudlejning A/S for 2017/18 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 acontoskatte.

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.