



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

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

BO PLAN BOLIGUDLEJNING A/S
SOLBÆRVÆENGET 19, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. november 2016

Lars Eden Gottfredsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bo Plan Boligudlejning A/S Solbærvænget 19 5700 Svendborg
	E-mail: larsgottfredsen@gmail.com
	CVR-nr.: 12 14 26 09
	Stiftet: 1. april 1988
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Lars Eden Gottfredsen Trine Linke Hansen, Formand Mikkel Emil Eden Gottfredsen
Direktion	Lars Eden Gottfredsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Frederiksø 2, 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 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 7. november 2016

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 2015 - 30. september 2016, 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. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 7. november 2016

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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.175.656	6.497.003
Personaleomkostninger.....	1	-1.155.989	-1.065.812
Af- og nedskrivninger.....		-954.325	-929.350
DRIFTSRESULTAT		4.065.342	4.501.841
Andre finansielle indtægter.....		1.665	9.518
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.415.191	-2.260.039
RESULTAT FØR SKAT		2.651.816	2.251.320
Skat af årets resultat.....	3	-233.139	-278.263
ÅRETS RESULTAT		2.418.677	1.973.057
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	1.300.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.581.323	673.057
I ALT		2.418.677	1.973.057

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		77.050.930	77.961.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		197.421	185.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	77.248.351	78.146.659
ANLÆGSAKTIVER.....		77.248.351	78.146.659
Råvarer og hjælpematerialer.....		40.000	40.000
Varebeholdninger.....		40.000	40.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.388	108.095
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.130	29.288
Periodeafgrænsningsposter.....		130.064	141.908
Tilgodehavender.....		161.582	279.291
Likvide beholdninger.....		6.498.870	4.790.501
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.700.452	5.109.792
AKTIVER.....		83.948.803	83.256.451
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		23.094.839	25.780.250
Overført overskud.....		1.806.704	702.616
Forslag til udbytte.....		4.000.000	1.300.000
EGENKAPITAL.....	5	29.401.543	28.282.866
Hensættelse til udskudt skat.....	6	4.979.607	5.501.332
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.979.607	5.501.332
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.826.119	41.961.528
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	40.826.119	41.961.528
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.141.808	1.123.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.039	27.341
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.675.440	1.233.198
Selskabsskat.....		165.864	537.548
Anden gæld.....		4.748.383	4.588.927
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.741.534	7.510.725
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		49.567.653	49.472.253
PASSIVER.....		83.948.803	83.256.451
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2014/15: 3)			
Løn og gager.....	1.011.120	945.896	
Pensioner.....	97.425	93.687	
Sociale udgifter.....	47.444	26.229	
	1.155.989	1.065.812	
Andre finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	142.242	40.220	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.272.949	2.219.819	
	1.415.191	2.260.039	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	754.864	699.548	
Regulering af udskudt skat.....	-170.576	-179.546	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-351.149	-241.739	
	233.139	278.263	
Materielle anlægsaktiver			4
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2015.....	54.967.831	195.000	
Tilgang.....	0	26.131	
Kostpris 30. september 2016.....	54.967.831	221.131	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....	33.153.250	0	
Opskrivninger 30. september 2016.....	33.153.250	0	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	10.159.422	10.000	
Årets afskrivninger	910.729	13.710	
Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....	11.070.151	23.710	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....	77.050.930	197.421	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....	46.583.091		

NOTER

						Note
Egenkapital						5
	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015....	500.000	25.780.250	702.616	1.300.000	28.282.866	
Betalt udbytte.....				-1.300.000	-1.300.000	
Andre reguleringer.....		-2.685.411	2.685.411			
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.581.323	4.000.000	2.418.677	
Egenkapital 30. september 2016.....	500.000	23.094.839	1.806.704	4.000.000	29.401.543	

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 forskel
Grunde og bygninger.....	77.050.930	54.511.913	22.539.017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	197.421	101.863	95.558
	77.248.351	54.613.776	22.634.575
Hensættelse til udskudt skat.....			4.979.607

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	43.085.239	41.967.927	1.141.808	36.003.320
	43.085.239	41.967.927	1.141.808	36.003.320

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 41.967.927 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssigeværdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 77.050.930

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo Plan Boligudlejning A/S for 2015/16 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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