

YBH Ejendomme ApS
c/o Yassine Ben Hamouda
Lykkebovej 5
5863 Ferritslev Fyn

CVR-nr. 30 50 91 37

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. august 2016.



Bjørn Christie
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	8
Balance 30. juni 2016	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport 2015/16 for YBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ferritslev Fyn, den 19. august 2016

Bestyrelse



Bjørn Christie



Yassine Ben Hamouda

Direktion



Yassine Ben Hamouda

Den uafhængige revisors erklæringer på årsregnskabet

Til anpartshaverne i YBH Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for YBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Køge, den 19. august 2016
Addere Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92



Søren Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Navn og adresse:

YBH Ejendomme ApS
c/o Yassine Ben Hamouda
Lykkebovej 5
5863 Ferritslev Fyn

Telefon: 40 98 98 10
E-mail: yasse@bygningsskontrol.dk

CVR-nr. 30 50 91 37
Hjemstedkommune: Faaborg-Midtfyn

Bestyrelse:

Bjørn Christie
Yassine Ben Hamouda

Direktion:

Yassine Ben Hamouda

Revision:

Addere Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92
Galoche Allé 6
4600 Køge

Telefon: 56 64 05 00

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Usikkerheder og usædvanlige forhold

Der har ikke været usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015/16 haft en tilfredsstillende indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for YBH Ejendomme ApS aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og at forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter:

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger ejendomme:

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger herunder ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse, der afholdes for at drive investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger:

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til administration herunder eksterne honorarer.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret inklusiv realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat:

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

Balance**Investerings ejendomme:**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkast procent. Afkastkravet fastsættes skønsmæssigt på grundlag af forventet markedsværdi. Det fastsatte afkastkrav oplyses i note 3.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmateriel:

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Driftsmateriel afskrives lineært over 5 år.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Lejeindtægter		1.025.689	536.302
Driftsomkostninger ejendomme		-65.236	-15.601
Værdiregulering ejendomme	3	0	0
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	4	<u>-2.254</u>	<u>-3.940</u>
Bruttoresultat		958.199	516.761
Administrationsomkostninger	1	<u>-9.015</u>	<u>-61.639</u>
Driftsresultat		949.184	455.122
Finansielle omkostninger		<u>-133.456</u>	<u>-105.042</u>
Resultat før skat		815.728	350.080
Skat af årets resultat	2	<u>-179.460</u>	<u>-65.964</u>
Årets resultat		<u><u>636.268</u></u>	<u><u>284.116</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>636.268</u>	<u>284.116</u>
Årets resultat		<u><u>636.268</u></u>	<u><u>284.116</u></u>

Balance 30. juni 2016**Aktiver**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	8.894.095	6.658.715
Driftsmateriel	4	<u>20.287</u>	<u>1.970</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.914.382</u>	<u>6.660.685</u>
Anlægsaktiver		<u>8.914.382</u>	<u>6.660.685</u>
Omsætningsaktiver			
Diverse tilgodehavender		66.678	247.017
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.450</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		69.128	247.017
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>148.234</u>
Omsætningsaktiver		<u>69.128</u>	<u>395.251</u>
Aktiver		<u><u>8.983.510</u></u>	<u><u>7.055.936</u></u>

Balance 30. juni 2016**Passiver**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Egenkapital			
Anpartskapital		135.000	135.000
Overført overskud		<u>2.754.493</u>	<u>2.118.225</u>
Egenkapital	5	<u>2.889.493</u>	<u>2.253.225</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		<u>317.105</u>	<u>239.149</u>
Hensatte forpligtelser		<u>317.105</u>	<u>239.149</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>1.270.273</u>	<u>1.368.971</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.270.273</u>	<u>1.368.971</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	99.282	98.848
Gæld til pengeinstitutter		3.547.593	2.412.686
Ansvarlig lånekapital		0	267.490
Leverandører af tjenesteydelser		233.624	8.000
Selskabsskat		97.528	59.590
Anden gæld		<u>528.612</u>	<u>347.977</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.506.639</u>	<u>3.194.591</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.776.912</u>	<u>4.563.562</u>
Passiver		<u><u>8.983.510</u></u>	<u><u>7.055.936</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Personaleomkostninger:		
Lønninger og gager	0	0
	0	0
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 0	 0
 2. Skat af årets resultat:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	101.504	34.024
Regulering af udskudt skat	77.956	31.940
	179.460	65.964
 3. Investeringsejendomme:		
Kostpris 01.07.	6.658.715	4.172.441
Tilgang i årets løb	2.235.380	2.486.274
Kostpris 30.06.	8.894.095	6.658.715
 Op- og nedskrivninger 01.07.	0	0
Årets op- og nedskrivninger	0	0
 Op- og nedskrivninger 30.06.	0	0
	0	0
 Regnskabsmæssig værdi	8.894.095	6.658.715
 Afkastkrav	10,8%	10,1%
 Offentlig ejendomsvurdering	6.500.000	1.650.000

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
4. Driftsmateriel:		
Kostpris 01.07.	19.700	19.700
Tilgang i årets løb	22.541	0
Afgang i årets løb	<u>-19.700</u>	<u>0</u>
Kostpris 30.06.	<u>22.541</u>	<u>19.700</u>
Afskrivninger 01.07.	17.730	13.790
Årets afskrivninger	2.254	3.940
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-17.730</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30.06.	<u>2.254</u>	<u>17.730</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u><u>20.287</u></u>	<u><u>1.970</u></u>
5. Egenkapital:		
Anpartskapital:		
Saldo 01.07.	135.000	125.000
Forhøjelse	<u>0</u>	<u>10.000</u>
	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
Overført overskud:		
Saldo 01.07.	2.118.225	844.109
Forhøjelse	0	990.000
Årets resultat	<u>636.268</u>	<u>284.116</u>
	<u>2.754.493</u>	<u>2.118.225</u>
Egenkapital	<u><u>2.889.493</u></u>	<u><u>2.253.225</u></u>
6. Gæld til realkreditinstitutter:		
Forfalden i perioden 01.07.2016 - 30.06.2017	99.282	98.848
Forfalden i perioden 01.07.2017 - 30.06.2021	411.177	409.380
Forfalden efter 01.07.2021	<u>859.096</u>	<u>959.591</u>
	<u><u>1.369.555</u></u>	<u><u>1.467.819</u></u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.	<u>1.369.555</u>	<u>1.467.819</u>
og for gæld til pengeinstitutter på kr.	<u>3.547.593</u>	<u>2.412.686</u>
er der givet pant i følgende investeringsejendomme	<u><u>8.894.095</u></u>	<u><u>6.658.715</u></u>