

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

**CVR-nr. 30509137**

**Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. september 2018.

Bjørn Christie  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	9
Balance 30. juni 2018	10
Noter	12

## Ledelsepåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport 2017/18 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 11. september 2018

### Bestyrelse

Bjørn Christie

Yassine Ben Hamouda

### Direktion

Yassine Ben Hamouda

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i YBH Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for YBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

#### **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 revision 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 revisionen 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.

Køge, den 11. september 2018  
Addere Revision  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34589992

Søren Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10798

## 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@bygningskontrol.dk

CVR-nr. 30509137  
Hjemstedkommune: Faaborg-Midtfyn

**Bestyrelse:**

Bjørn Christie  
Yassine Ben Hamouda

**Direktion:**

Yassine Ben Hamouda

**Revision:**

Addere Revision  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34589992  
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 2017/18 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****Investeringsjendomme:**

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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.

I fastsættelsen af afkastkravet indgår lejeindtægter, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration. For ledige lejemål indregnes en forsigtigt anslået leje.

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 acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

**Gældsforpligtelser:**

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

### Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Lejeindtægter		1.131.410	1.105.592
Driftsomkostninger ejendomme		-23.822	-55.092
Værdiregulering ejendomme	3	0	0
Afskrivning af materielle anlægsaktiver	4	<u>-4.508</u>	<u>-4.508</u>
<b>Bruttoresultat</b>		1.103.080	1.045.992
Administrationsomkostninger	1	<u>-36.285</u>	<u>-27.643</u>
<b>Driftsresultat</b>		1.066.795	1.018.349
Finansielle omkostninger		<u>-56.948</u>	<u>-76.198</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.009.847	942.151
Skat af årets resultat	2	<u>-222.167</u>	<u>-207.273</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>787.680</u></u>	<u><u>734.878</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>787.680</u>	<u>734.878</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>787.680</u></u>	<u><u>734.878</u></u>

## Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	8.894.095	8.894.095
Driftsmateriel	4	<u>11.271</u>	<u>15.779</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>8.905.366</u>	<u>8.909.874</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.905.366</u>	<u>8.909.874</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Diverse tilgodehavender		14.372	25.222
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>14.372</u>	<u>25.222</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>14.372</u>	<u>25.222</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>8.919.738</u></u>	<u><u>8.935.096</u></u>

## Balance 30. juni 2018

## Passiver

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>Egenkapital</b>			
Anpartskapital		135.000	135.000
Overført overskud		<u>4.277.051</u>	<u>3.489.371</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u>4.412.051</u>	<u>3.624.371</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		<u>462.974</u>	<u>390.039</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<u>462.974</u>	<u>390.039</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	6	<u>1.067.260</u>	<u>1.171.142</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u>1.067.260</u>	<u>1.171.142</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	102.904	99.718
Gæld til pengeinstitutter		1.971.230	2.784.542
Leverandører af tjenesteydelser		22.452	56.114
Selskabsskat		136.271	127.343
Anden gæld		<u>744.596</u>	<u>681.827</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>2.977.453</u>	<u>3.749.544</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u>4.044.713</u>	<u>4.920.686</u>
<b>Passiver</b>		<u><u>8.919.738</u></u>	<u><u>8.935.096</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme	8		

## Noter

		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>1. Personalemkostninger:</b>			
Lønninger og gager		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat:</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		149.232	134.339
Regulering af udskudt skat		<u>72.935</u>	<u>72.934</u>
		<u>222.167</u>	<u>207.273</u>
<b>3. Investeringsjendomme:</b>			
Kostpris 01.07.		8.894.095	8.894.095
Tilgang i årets løb		<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30.06.		<u>8.894.095</u>	<u>8.894.095</u>
Op- og nedskrivninger 01.07.		0	0
Årets op- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 30.06.		<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi		<u>8.894.095</u>	<u>8.894.095</u>
Afkastkrav		<u>11,9%</u>	<u>11,7%</u>
Offentlig ejendomsvurdering		<u>6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
<b>Følsomhedsanalyse:</b>			
Dagsværdi hvis afkastprocent stiger med	0,5%	8.536.363	8.530.421
	1,0%	8.206.295	8.195.319
	1,5%	7.900.802	7.885.550
	2,0%	<u>7.617.238</u>	<u>7.598.345</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	-357.732	-363.674
	1,0%	-687.800	-698.776
	1,5%	-993.293	-1.008.545
	2,0%	<u>-1.276.857</u>	<u>-1.295.750</u>

		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Dagsværdi hvis afkastprocent falder med	0,5%	9.283.121	9.290.159
	1,0%	9.707.736	9.723.141
	1,5%	10.173.056	10.198.456
	2,0%	<u>10.685.232</u>	<u>10.722.632</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	389.026	396.064
	1,0%	813.641	829.046
	1,5%	1.278.961	1.304.361
	2,0%	<u>1.791.137</u>	<u>1.828.537</u>
<b>4. Driftsmateriel:</b>			
Kostpris 01.07.		22.541	22.541
Tilgang i årets løb		0	0
Afgang i årets løb		<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30.06.		<u>22.541</u>	<u>22.541</u>
Afskrivninger 01.07.		6.762	2.254
Årets afskrivninger		4.508	4.508
Afskrivninger på afhændede aktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 30.06.		<u>11.270</u>	<u>6.762</u>
Regnskabsmæssig værdi		<u>11.271</u>	<u>15.779</u>
<b>5. Egenkapital:</b>			
<b>Anpartskapital:</b>			
Saldo 01.07.		<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
		<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
<b>Overført overskud:</b>			
Saldo 01.07.		3.489.371	2.754.493
Årets resultat		<u>787.680</u>	<u>734.878</u>
		<u>4.277.051</u>	<u>3.489.371</u>
<b>Egenkapital</b>		<u>4.412.051</u>	<u>3.624.371</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter:</b>			
Forfalden i perioden 01.07.2018 - 30.06.2019		102.904	99.718
Forfalden i perioden 01.07.2019 - 30.06.2023		420.454	412.982
Forfalden efter 01.07.2023		<u>646.806</u>	<u>758.160</u>
		<u>1.170.164</u>	<u>1.270.860</u>

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.	<u>1.170.164</u>	<u>1.270.860</u>
og for gæld til pengeinstitutter på kr.	<u>1.971.230</u>	<u>2.784.542</u>
er der givet pant i følgende investeringsejendomme	<u>8.894.095</u>	<u>8.894.095</u>

**8. Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme:**

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Generelt vurderer ledelsen, at der er kommet større pres på huslejesatserne og krav om kortere opsigelsesmuligheder på erhvervslejemål. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 3 med en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-260797172782

IP: 80.63.xxx.xxx

2018-09-11 09:55:18Z

NEM ID 

## Yassine Ben Hamouda

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-434783682725

IP: 87.53.xxx.xxx

2018-09-11 12:40:31Z

NEM ID 

## Yassine Ben Hamouda

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-434783682725

IP: 87.53.xxx.xxx

2018-09-11 12:40:31Z

NEM ID 

## Bjørn Christie

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-612656660313

IP: 176.22.xxx.xxx

2018-09-11 13:01:31Z

NEM ID 

## Bjørn Christie

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612656660313

IP: 176.22.xxx.xxx

2018-09-11 13:01:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HK8IH-MEKPE-DGZFG-01HI4-FSS4N-XGTON

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>