

Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS

Bøjdenevej 92
5800 Nyborg

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/11/2017

Jesper Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS
Bøjdenvej 92
5800 Nyborg

Telefonnummer: 70701226
e-mailadresse: lejligheder@outlook.com

CVR-nr: 31772508
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Revisor KORSGAARD REVISION A/S
Algade 2
5750 Ringe
DK Danmark

CVR-nr: 13835640
P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Nyborg, den 08/11/2017

Direktion

Jesper Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringe, 08/11/2017

Anders Korsgaard
Registreret revisor
KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktivitet

Selskabets primære aktivitet består i udlejning af investeringsejendomme og driftsmidler. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 3 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 1.062. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 10.937 og en egenkapital på tkr. 1.931.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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 måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, lejeindtægter, direkte omkostninger til materialeforbrug, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, tab på tilgodehavender m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer mv.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udsbudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udsbudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udsbudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsbudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsbudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		518.891	174.885
Personaleomkostninger	1	-91.960	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.800	-100.676
Resultat af ordinær primær drift		416.131	74.209
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.282.435	1.022.339
Andre finansielle indtægter		0	25.364
Øvrige finansielle omkostninger		-348.630	-498.209
Ordinært resultat før skat		1.349.936	623.703
Skat af årets resultat	2	-287.783	-277.008
Årets resultat		1.062.153	346.695
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.062.153	346.695
I alt		1.062.153	346.695

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		10.316.896	9.010.166
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		161.498	442.298
Materielle anlægsaktiver i alt	3	10.478.394	9.452.464
Anlægsaktiver i alt		10.478.394	9.452.464
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		89.737	87.925
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	91.960
Tilgodehavender i alt		89.737	179.885
Likvide beholdninger		368.921	13.317
Omsætningsaktiver i alt		458.658	193.202
Aktiver i alt		10.937.052	9.645.666

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.806.388	744.235
Egenkapital i alt		1.931.388	869.235
Hensættelse til udskudt skat		523.629	235.846
Hensatte forpligtelser i alt		523.629	235.846
Gæld til realkreditinstitutter		5.256.432	5.405.117
Gæld til banker		2.600.264	2.744.182
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.856.696	8.149.299
Leverandører af varer og tjenesteydelser		102.927	7.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		144.871	76.534
Periodeafgrænsningsposter		70.055	51.936
Deposita		307.486	255.816
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		625.339	391.286
Gældsforpligtelser i alt		8.482.035	8.540.585
Passiver i alt		10.937.052	9.645.666

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Løn og gager	91.960	0
	91.960	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0

2. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat	-287.783	-277.008
	-287.783	-277.008

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	7.957.111	879.638
Tilgang	55.011	0
Afgang til kostpris	0	-307.500
Kostpris ultimo	7.957.111	572.138
Opskrivninger primo	1.053.055	0
Årets opskrivning	1.251.719	0
Opskrivninger ultimo	2.304.774	0
Af- og nedskrivning primo	0	-437.340
Afskrivninger vedr. afgang	0	61.500
Årets afskrivning	0	-34.800
Af- og nedskrivning ultimo	0	-410.640
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.316.896	161.498

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af Regnskabsmæssig ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,50	9.728.702	10.316.896	-588.194
8,25	10.013.887	10.316.896	-303.009
8,00	10.316.896	10.316.896	0
7,75	10.639.454	10.316.896	322.558
7,50	10.983.516	10.316.896	666.620

4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Virksomheden havde primo 91.960 kr. tilgode hos ledelsen. Lånet er indfriet ved lønindberetning. Der er ikke stillet sikkerhed for lånet. Der er beregnet rente efter Selskabslovens regler, som for tiden udgør 10,05%.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.256.432	121.617	5.131.815	4.550.300
Kreditinstitutter	2.600.264	179.353	2.420.911	1.643.737
	7.856.696	300.970	7.552.726	6.194.037

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 1.10.2008, Nyborg ApS. Som datterselskab hæfter selskabet solidarisk med Holdingselskabet af 1.10.2008, Nyborg ApS for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen t.kr. 138.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for Jeni Byg Entreprise ApS under konkurs´samlede engagement med pengeinstitut.

På statusdagen udgør dette engagement:

Driftskredit t.kr. 233

Arbejdsgarantier t.kr. 3.431

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt 5.500 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.010 tkr.