

Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS

Bøjdenevej 92
5800 Nyborg

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/11/2018

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: 01/07/2017 - 30/06/2018

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 2017 - 30. juni 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli - 30. juni 2018.

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 11/10/2018

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 2017 - 30. juni 2018 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, 11/10/2018

Anders Korsgaard , mne17139
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 7,84%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 15 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. 233. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 15.135 og en egenkapital på tkr. 2.164

Årets resultat er tilfredsstillende.

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

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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. 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

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. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		897.762	518.891
Personaleomkostninger	1	0	-91.960
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-31.448	-10.800
Resultat af ordinær primær drift		866.314	416.131
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.486	1.282.435
Øvrige finansielle omkostninger		-576.576	-348.630
Ordinært resultat før skat		307.224	1.349.936
Skat af årets resultat		-74.232	-287.783
Årets resultat		232.992	1.062.153
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		232.992	1.062.153
I alt		232.992	1.062.153

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		14.334.382	10.316.896
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		130.050	161.498
Materielle anlægsaktiver i alt	2	14.464.432	10.478.394
Anlægsaktiver i alt		14.464.432	10.478.394
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		377.421	89.737
Andre tilgodehavender		28.102	0
Periodeafgrænsningsposter		805	0
Tilgodehavender i alt		406.328	89.737
Likvide beholdninger		263.961	368.921
Omsætningsaktiver i alt		670.289	458.658
Aktiver i alt		15.134.721	10.937.052

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		2.039.380	1.806.388
Egenkapital i alt		2.164.380	1.931.388
Hensættelse til udskudt skat		526.816	523.629
Hensatte forpligtelser i alt		526.816	523.629
Gæld til realkreditinstitutter		9.118.658	5.256.432
Gæld til banker		1.496.344	2.600.264
Kreditinstitutter i øvrigt		426.852	0
Skyldig selskabsskat		66.418	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	11.108.272	7.856.696
Gæld til realkreditinstitutter		279.557	0
Gæld til banker		141.770	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		35.832	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		251.067	102.927
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		144.002	144.871
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.409	0
Periodeafgrænsningsposter		92.555	70.055
Deposita		383.061	307.486
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.335.253	625.339
Gældsforpligtelser i alt		12.443.525	8.482.035
Passiver i alt		15.134.721	10.937.052

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	0	91.960
	0	91.960

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	8.012.122	572.138
Tilgang	4.000.000	0
Kostpris ultimo	12.012.122	572.138
Opskrivninger primo	2.304.774	0
Årets opskrivning	17.486	0
Opskrivninger ultimo	2.322.260	0
Af- og nedskrivning primo	0	-410.640
Årets afskrivning	0	-31.448
Af- og nedskrivning ultimo	0	-442.088
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.334.382	130.050

Investeringsejendommene er beliggende i Nyborg. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene består af 2.606 m², der er fordelt på 25 lejemål.

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.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,75-8,75% i Nyborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,84%.

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.	Værdi kr.	Regulering kr.
8,25	13.634.799	14.334.382	-699.583
8,00	14.049.396	14.334.382	-284.986
7,84	14.334.382	14.334.382	0
7,75	14.490.741	14.334.382	156.359
7,50	14.961.509	14.334.382	627.127

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabets langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 9.082 mere end 5 år efter statusdagen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 1.10.2008, Nyborg ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter fremgår af administrationselskabets årsregnskab. 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. 306

Arbejdsgarantier t.kr. 1.400

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt 9.577 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 14.334 tkr.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18	2016/17
Gennemsnitligt antal ansatte	0	1