

Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS

Bøjdenevej 92
5800 Nyborg

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

02/12/2016

Jesper Nielsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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 CVR-nr: 31772508 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
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 2015 - 30. juni 2016.

Det erklæres i den forbindelse:

at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, og

at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet, og

at den frivilligt indføjede ledelsesberetning giver en retvisende redegørelse.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 30/11/2016

Direktion

Jesper Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig- og Erhvervsudlejning Fyn ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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, 30/11/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består primært i udlejning af ejendomme og driftsmidler.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjenendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 8,0%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 347. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 9.646 og en egenkapital på tkr. 869.

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.

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 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.

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

Udsudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udsudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udsudt 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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		174.885	65.585
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-100.676	-26.521
Resultat af ordinær primær drift		74.209	45.958
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.022.339	0
Andre finansielle indtægter		25.364	0
Øvrige finansielle omkostninger		-498.209	-82.202
Ordinært resultat før skat		623.703	-43.138
Skat af årets resultat	1	-277.008	8.705
Årets resultat		346.695	-34.433
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		346.695	-34.433
I alt		346.695	-34.433

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		9.010.166	7.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		442.298	542.974
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.452.464	8.242.974
Anlægsaktiver i alt		9.452.464	8.242.974
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.925	0
Udskudte skatteaktiver		0	41.162
Andre tilgodehavender		0	332.298
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	91.960	0
Tilgodehavender i alt		179.885	373.460
Likvide beholdninger		13.317	325.028
Omsætningsaktiver i alt		193.202	698.488
Aktiver i alt		9.645.666	8.941.462

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		744.235	397.540
Egenkapital i alt	4	869.235	522.540
Hensættelse til udskudt skat		235.846	0
Hensatte forpligtelser i alt		235.846	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.405.117	5.488.842
Gæld til banker		2.744.182	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	8.149.299	5.488.842
Gæld til banker		0	2.258.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	457.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		76.534	0
Periodeafgrænsningsposter		51.936	22.755
Deposita		255.816	190.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		391.286	2.930.080
Gældsforpligtelser i alt		8.540.585	8.418.922
Passiver i alt		9.645.666	8.941.462

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat	-277.008	-8.705
	<u>-277.008</u>	<u>-8.705</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	7.700.000	879.638
Tilgang	257.111	0
Kostpris ultimo	7.957.111	879.638
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	1.053.055	0
Opskrivninger ultimo	1.053.055	0
Af- og nedskrivning primo	0	-336.664
Årets afskrivning	0	-100.676
Af- og nedskrivning ultimo	0	-437.340
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.010.166	442.298

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 ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
8,50	8.495.204	9.010.166	-514.962
8,25	8.744.883	9.010.166	-265.283
8,00	9.010.166	9.010.166	0
7,75	9.292.564	9.010.166	282.398
7,50	9.593.789	9.010.166	583.623

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

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

4. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	397.540	522.540
Årets resultat	0	346.695	346.695
Egenkapital ultimo	125.000	744.235	869.235

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	5.405.117	67.906	5.337.211	4.750.000
Kreditinstitutter	2.744.182	111.500	2.632.682	1.860.377
	8.149.299	179.406	7.969.893	6.610.377

6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Konjunkturerne tilsiger, at der for øjeblikket er en væsentlig større usikkerhed end sædvanligt, blandt andet med hensyn til investeringsejendomme. Risikoen relatere sig til værdiansættelsen af investeringsejendomme i forhold til gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er blandt andet ejendommenes afkast i forhold til markedsafkast.

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udvikling i regnskabspraksis indenfor området.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet af 1.10.2008 ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

På statusdagen udgør dette engagement:

Driftskredit t.kr. 4.339

Arbejdsgarantier t.kr. 7.453

8. 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.