



Tlf.: 70 20 02 13  
middelfart@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Langelandsvej 6  
DK-5500 Middelfart  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ØERNES BOLIGUDLEJNING APS**  
**CEDERVÆNGET 3, TÅSINGE, 5700 SVENDBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 25. juni 2019

---

Claus Møller Rasmussen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Øernes Boligudlejning ApS Cedervænget 3 Tåsinge 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 27 79 69 Stiftet: 30. juni 2009 Hjemsted: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Dennis Nymark Frost
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vestergade 33 5100 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Øernes Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 25. juni 2019

Direktion:

---

Dennis Nymark Frost

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Øernes Boligudlejning ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Øernes Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Middelfart, den 25. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27873

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser et underskud hvilket betragtes som utilfredsstillende.

Ejendommen er forsøgt solgt efter status.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>82.180</b>	<b>113.244</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-79.597	-350.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.583</b>	<b>-236.756</b>
Andre finansielle indtægter.....		20.280	18.992
Andre finansielle omkostninger.....		-69.151	-70.878
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-46.288</b>	<b>-288.642</b>
Skat af årets resultat.....	2	3.629	63.509
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-42.659</b>	<b>-225.133</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-42.659	-225.133
<b>I ALT</b> .....		<b>-42.659</b>	<b>-225.133</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.070.403	3.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.070.403</b>	<b>3.150.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.070.403</b>	<b>3.150.000</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		223.082	208.911
Udskudte skatteaktiver.....		4.399	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>227.481</b>	<b>208.911</b>
Likvider.....		0	39.708
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>227.481</b>	<b>248.619</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.297.884</b>	<b>3.398.619</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-26.827	15.832
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>98.173</b>	<b>140.832</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.399	13.067
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.399</b>	<b>13.067</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	3.149.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3.149.000</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	3.096.566	0
Gæld til pengeinstitutter.....		10.686	0
Selskabsskat.....		9.438	11.132
Anden gæld.....		78.622	84.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.195.312</b>	<b>95.720</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.195.312</b>	<b>3.244.720</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.297.884</b>	<b>3.398.619</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.438	11.132	
Regulering af udskudt skat.....	-13.067	-74.641	
	<b>-3.629</b>	<b>-63.509</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		3.500.000	
Kostpris 31. december 2018.....		<b>3.500.000</b>	
Nedskrivning.....		429.597	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		<b>429.597</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		<b>3.070.403</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	15.832	140.832
Forslag til resultatdisponering.....		-42.659	-42.659
Egenkapital 31. december 2018.....	<b>125.000</b>	<b>-26.827</b>	<b>98.173</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2017 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	3.096.566	3.096.566	0
	<b>3.096.566</b>	<b>3.096.566</b>	<b>0</b>
		0	3.149.000
		0	<b>3.149.000</b>
			0
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>6</b>
Til sikkerhed for lån ved realkreditinstitut er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev på 3.149 t.kr med pant i ejendommen Drønningensgade 101 A & B.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Øernes Boligudlejning ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.