



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, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. juni 2018

Claus Møller Rasmussen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 18. juni 2018

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 2017 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 18. juni 2018

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 nedskrevet til forventet salgsværdi.

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		113.244	75.359
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-350.000	0
DRIFTSRESULTAT		-236.756	75.359
Andre finansielle indtægter.....		18.992	15.655
Andre finansielle omkostninger.....		-70.878	-72.775
RESULTAT FØR SKAT		-288.642	18.239
Skat af årets resultat.....	2	63.509	-4.013
ÅRETS RESULTAT		-225.133	14.226
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-225.133	14.226
I ALT		-225.133	14.226

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		3.150.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.150.000	3.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		3.150.000	3.500.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	4	208.911	172.200
Tilgodehavender.....		208.911	172.200
Likvider.....		39.708	28.919
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		248.619	201.119
AKTIVER.....		3.398.619	3.701.119
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		15.832	240.964
EGENKAPITAL.....	5	140.832	365.964
Hensættelse til udskudt skat.....		13.067	87.708
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		13.067	87.708
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.149.000	3.149.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.149.000	3.149.000
Selskabsskat.....		11.132	0
Anden gæld.....		84.588	98.447
Kortfristede gældsforpligtelser.....		95.720	98.447
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.244.720	3.247.447
PASSIVER.....		3.398.619	3.701.119
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.132	0	
Regulering af udskudt skat.....	-74.641	4.013	
	-63.509	4.013	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		3.500.000	
Kostpris 31. december 2017.....		3.500.000	
Nedskrivning.....		350.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		350.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		3.150.000	
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			4
Tilgodehavendet er forrentet med 10 %			
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	240.965	365.965
Forslag til årets resultatdisponering.....		-225.133	-225.133
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	15.832	140.832
Langfristede gældsforpligtelser			6
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.149.000	3.149.000	0
	3.149.000	3.149.000	0
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			7
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 2017 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 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 salgskostninger 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.