



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FYNS EJENDOMSINVEST APS
MØLLEGÅRDSVÆNGET 30, 5672 BROBY
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. februar 2019

Steffen Dyrendal

CVR-NR. 32 34 67 74

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fyns Ejendomsinvest ApS Møllegårdsvænget 30 5672 Broby
	CVR-nr.: 32 34 67 74 Stiftet: 18. december 2013 Hjemsted: Broby Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
Direktion	Daniel Østerskov
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Vestre Stationsvej 7 5000 Odense C
Advokat	Morten Knoth Hunderupvej 22, 1 sal. 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Fyns Ejendomsinvest 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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.

Broby, den 26. februar 2019

Direktion:

Daniel Østerskov

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Fyns Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fyns Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Svendborg, den 26. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat afspejler at der har været noget mere aktivitet i regnskabsåret. Der forventes et endnu bedre resultat næste år, i forbindelse med investering og udlejning af fast ejendom.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		102.252	-11.235
Af- og nedskrivninger.....		-26.048	0
DRIFTSRESULTAT		76.204	-11.235
Andre finansielle omkostninger.....		-79.487	-6.036
RESULTAT FØR SKAT		-3.283	-17.271
Skat af årets resultat.....	2	701	2.928
ÅRETS RESULTAT		-2.582	-14.343
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.582	-14.343
I ALT		-2.582	-14.343

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		3.231.554	336.882
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.231.554	336.882
ANLÆGSAKTIVER.....		3.231.554	336.882
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		81.794	201.921
Udskudte skatteaktiver.....		9.998	3.753
Periodeafgrænsningsposter.....		6.993	0
Tilgodehavender.....		98.785	205.674
Likvide beholdninger.....		31.687	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		130.472	205.674
AKTIVER.....		3.362.026	542.556

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		160.000	160.000
Overført resultat.....		-34.487	-31.905
EGENKAPITAL.....		125.513	128.095
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.009.493	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.009.493	0
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	51.522	0
Gæld til pengeinstitutter.....		12.513	406.961
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		119.902	0
Gæld, associerede virksomheder.....		1.029.873	0
Selskabsskat.....		5.544	0
Anden gæld.....		7.666	7.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.227.020	414.461
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.236.513	414.461
PASSIVER.....		3.362.026	542.556
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	160.000	-31.905	128.095
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.582	-2.582
Egenkapital 30. september 2018.....	160.000	-34.487	125.513

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)					
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.544	0			
Regulering af udskudt skat.....	-6.245	-2.928			
	-701	-2.928			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2017.....		336.882			
Tilgang.....		2.920.720			
Kostpris 30. september 2018.....		3.257.602			
Årets afskrivninger.....		26.048			
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		26.048			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		3.231.554			
Langfristede gældsforpligtelser			4		
	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	2.061.015	51.522	1.792.394	0	0
	2.061.015	51.522	1.792.394	0	0
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					5
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nominel 385 t.kr. i Korsebjergvej 6.					
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret realkreditpantebrev nominel 955 t.kr. i Engvej 17.					
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret realkreditpantebrev nominel 592 t.kr. i Tvedvej 6					
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte ejendomme udgør 3.231.554 kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Fyns Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

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**

	Brugstid	Restværdi
Bygninger anvendes kostprisen.....	50 år	0-0%

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Kostprisen for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gældsforpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.