



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FYNS EJENDOMSINVEST APS

PRÆSTESKOVVEJ 4, 5672 BROBY

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. marts 2020

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 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fyns Ejendomsinvest ApS Præsteskovvej 4 5672 Broby
	CVR-nr.: 32 34 67 74 Stiftet: 18. december 2013 Hjemsted: Broby Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
Direktion	Steffen Dyrendal
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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.

Morud, den 4. marts 2020

Direktion:

Steffen Dyrendal

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Fyns Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fyns Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 4. marts 2020

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	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		160.110	102.252
Af- og nedskrivninger.....		-27.448	-26.048
DRIFTSRESULTAT		132.662	76.204
Andre finansielle indtægter.....		100	0
Andre finansielle omkostninger.....		-92.030	-79.487
RESULTAT FØR SKAT		40.732	-3.283
Skat af årets resultat.....	2	-8.957	701
ÅRETS RESULTAT		31.775	-2.582
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		31.775	-2.582
I ALT		31.775	-2.582

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		3.274.106	3.231.554
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.274.106	3.231.554
ANLÆGSAKTIVER.....		3.274.106	3.231.554
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	4	81.794	81.794
Udskudte skatteaktiver.....		20.599	9.998
Periodeafgrænsningsposter.....		11.813	6.993
Tilgodehavender.....		114.206	98.785
Likvide beholdninger.....		744.904	31.687
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		859.110	130.472
AKTIVER.....		4.133.216	3.362.026

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		160.000	160.000
Overført resultat.....		-2.712	-34.487
EGENKAPITAL.....	5	157.288	125.513
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.622.205	2.009.493
Selskabsskat.....		19.558	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.641.763	2.009.493
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	80.832	51.522
Gæld til pengeinstitutter.....		0	12.513
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		141.200	119.902
Gæld, associerede virksomheder.....		1.029.873	1.029.873
Selskabsskat.....		0	5.544
Anden gæld.....		82.260	7.666
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.334.165	1.227.020
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.975.928	3.236.513
PASSIVER.....		4.133.216	3.362.026
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017/18: 1)					
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	19.558	5.544			
Regulering af udskudt skat.....	-10.601	-6.245			
	8.957	-701			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. oktober 2018.....		3.257.602			
Tilgang.....		70.000			
Kostpris 30. september 2019.....		3.327.602			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....		26.048			
Årets afskrivninger		27.448			
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....		53.496			
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		3.274.106			
Tilgodehavende hos associerede virksomheder			4		
Egenkapital			5		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt		
Egenkapital 1. oktober 2018.....	160.000	-34.487	125.513		
Forslag til resultatdisponering.....		31.775	31.775		
Egenkapital 30. september 2019.....	160.000	-2.712	157.288		
Langfristede gældsforpligtelser				6	
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.697.493	75.288	1.735.250	2.061.015	51.522
Selskabsskat.....	25.102	5.544	0	0	0
	2.722.595	80.832	1.735.250	2.061.015	51.522

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nominel 688 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 3.274.106 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Fyns Ejendomsinvest ApS for 2018/19 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	0-50%

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgskomkostninger 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.