



Tlf.: 63 61 41 00  
faaborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
L. Frandsensvej 2 A  
DK-5600 Faaborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AB EJENDOMME FYN APS**  
**ØSTRUPVEJ 25, HÅSTRUP, 5600 FAABORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2020

---

Susanne Garness Jakobsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AB Ejendomme Fyn ApS Østrupvej 25 Håstrup 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 33 77 23 86 Stiftet: 27. juni 2011 Hjemsted: Faaborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Bøgelund Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab L. Frandsensvej 2 A 5600 Faaborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for AB Ejendomme Fyn 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Håstrup, den 28. april 2020

Direktion:

---

Lars Bøgelund Petersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i AB Ejendomme Fyn ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AB Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Faaborg, den 28. april 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27706

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter har i regnskabsåret omfattet udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændring af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>206.259</b>	<b>154.407</b>
Af- og nedskrivninger.....		-45.586	-29.940
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>160.673</b>	<b>124.467</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-69.922	-31.765
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>90.751</b>	<b>92.702</b>
Skat af årets resultat.....	2	-20.060	-20.394
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>70.691</b>	<b>72.308</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		70.691	72.308
<b>I ALT</b> .....		<b>70.691</b>	<b>72.308</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		4.489.449	2.264.480
Materielle anlægsaktiver.....		4.489.449	2.264.480
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.489.449</b>	<b>2.264.480</b>
Likvider.....		157.905	29.438
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>157.905</b>	<b>29.438</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.647.354</b>	<b>2.293.918</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		100.000	100.000
Overført overskud.....		349.319	278.627
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>449.319</b>	<b>378.627</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		36.092	44.361
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>36.092</b>	<b>44.361</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.600.576	1.360.860
Deposita og forudmodtaget husleje.....		132.960	84.255
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>2.733.536</b>	<b>1.445.115</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	186.400	90.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.494	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.204.184	305.534
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		5.329	16.981
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.428.407</b>	<b>425.815</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.161.943</b>	<b>1.870.930</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.647.354</b>	<b>2.293.918</b>
 Eventualposter mv.	 5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.650	8.354			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	44.272	23.411			
	<b>69.922</b>	<b>31.765</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	28.329	26.981			
Regulering af udskudt skat.....	-8.269	-6.587			
	<b>20.060</b>	<b>20.394</b>			
<b>Egenkapital</b>			<b>3</b>		
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2019.....	100.000	278.628	378.628		
Forslag til resultatdisponering.....		70.691	70.691		
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>100.000</b>	<b>349.319</b>	<b>449.319</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>		
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	2.786.976	186.400	991.367	1.451.660	90.800
Deposita og forudmodtaget husleje.....	132.960	0	138.561	84.255	0
	<b>2.919.936</b>	<b>186.400</b>	<b>1.129.928</b>	<b>1.535.915</b>	<b>90.800</b>
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>5</b>
Der påhviler selskabet sædvanlige branchemæssige garantier og serviceforpligtelser.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lars Bøgelund Petersen ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:  
Ejerpantebrev på nominelt 350.000 kr. med pant i grunde og bygninger, beliggende Toftevej 10, Hårby og Søndervej 74, Broby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 1,2 mio. kr.

Herudover er der til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.858.231 kr. afgivet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2019 udgør 4.489.449 kr.

**Medarbejderforhold****7**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Selskabets ansatte omfatter direktøren, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AB Ejendomme Fyn ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### 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 administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	25 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## 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.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.