

# Fynbolig ApS

Dragebakken 22  
5560 Aarup

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er godkendt den

**09/01/2018**

---

**Hans Henrik Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Fynbolig ApS  
Dragebakken 22  
5560 Aarup

Telefonnummer: 31322344

e-mailadresse: hhj@fynbolig.com

CVR-nr: 34081956

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse**

Sydbank A/S  
Søndre Blvd. 39-41  
5000 Odense C  
DK Danmark

# Ledespåtegning

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Fynbolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 09/01/2018

### Direktion

Hans Henrik Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Hans Henrik Jensen  
Direktør

Susanne Catarina Jensen  
Regnskabschef

### Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er besluttet at fravælge revision for det kommende regnskabsår. Dansk Revision, Odense bistår med skatterådgivning på koncernniveau.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fynbolig ApS ejer 3 ejendomme med samlet 22 lejemål i henholdsvis Tommerup, Broby og Assens. Ejendommene i Tommerup og Assens er i normal drift med fin udlejningsprocent. Vesterågade afventer fortsat byggetilladelse til etablering af yderligere 7 lejemål på adressen efter at ny lokalplan er godkendt.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Tommerup – Lilleskovvej 22	7,38% (+0,07%)
Assens – Nørre Alle 34	8,09% (-0,05%)
Broby – Vesterågade 20	8,39%

Afkastet er beregnet ud fra ejendomsmæglernes sædvanlige rentabilitetsberegning og værdireguleringerne i 2017 er er beskedne kr. 50.000 på Lilleskovvej, svarende til lidt højere leje i 2017.

Selskabet forventer at med uændret renteniveau samt stabil udlejning af selskabets ejendomme, at kunne præsentere et resultat før værdireguleringer på 0,5-0,6 mio. i 2017.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ingen.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Til brug for værdiansættelse anvendes såvel en generelt anvendt beregnet kapitalværdi af ejendommene og sammenholdes med tilsvarende ejendomme i

lokalområdet. Hvis der ikke findes samlignelige ejendomme, er det selskabets politik at få ejendommene vurderet hvert 3. år af en autoriseret ejendomsmægler.

**Skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtigelser 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 aconto skatter.

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 skatteforpligtigelser.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		1.433.674	2.066.872
Eksterne omkostninger .....		-873.408	-1.252.244
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			769.180
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>560.266</b>	<b>814.628</b>
Personaleomkostninger .....		0	-74.989
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>560.266</b>	<b>739.639</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		50.000	769.180
Andre finansielle indtægter .....	1	88.877	
Øvrige finansielle omkostninger .....		-169.193	-247.521
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>529.950</b>	<b>1.261.298</b>
Skat af årets resultat .....		0	-88.877
Andre skatter .....	2	-11.000	-169.219
<b>Årets resultat .....</b>		<b>518.950</b>	<b>1.003.202</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		518.950	1.003.202
<b>I alt .....</b>		<b>518.950</b>	<b>1.003.202</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		14.750.000	14.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.750.000</b>	<b>14.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>14.750.000</b>	<b>14.700.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	680.855
Andre tilgodehavender .....		60.483	
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>60.483</b>	<b>680.855</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>60.483</b>	<b>680.855</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>14.810.483</b>	<b>15.380.855</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		0	88.252
Overført resultat .....		3.878.838	3.673.458
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.378.838</b>	<b>4.261.710</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		520.365	509.365
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>520.365</b>	<b>509.365</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.911.095	9.162.488
Skyldig selskabsskat .....		0	88.877
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>8.911.095</b>	<b>9.251.365</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		153.859	68.268
Gæld til banker .....		293.097	470.131
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		2.031	58.908
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		78.506	120.992
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		124.175	234.555
Periodeafgrænsningsposter .....		0	70.686
Deposita .....		348.517	334.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.000.185</b>	<b>1.358.415</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.911.280</b>	<b>10.609.780</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>14.810.483</b>	<b>15.380.855</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

I forbindelse med gennemgang af selskabets skattekonstruktion med sambeskatning med moderselskab NovaCap ApS samt Nova Malerservice ApS, er der sket en skattekorrektion i løbet af 2017.

## 2. Andre skatter

Beløbet dækker udskudt skat af årets værdireguleringer kr. 50.000.

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 9,1 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør kr. 14.750.000.

Fynbolig ApS har givet pant i Ejendommen Nørre Alle 34 med kr. 900.000 til sikkerhed for bankengagement i BankNordik på kr. 293.000.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

NovaCap ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup. Hjemstedkommune er Assens.

### Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har købt ydelser af Nova Malerservice ApS på sædvanlige forretningsmæssige vilkår.

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: NovaCap, ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup, Assens Kommune. CVR-nr. 35143750

## 5. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der er for året 2017 foretaget en korrektion i størrelsesordenen kr. 150.000 over egenkapitalen i forbindelse af nedlukning af Nova Malerservice ApS i sommeren 2017 og sletning af et ældre tilgodehavende hos Dragebakkens Investeringselskab A/S (tidligere ejer).