

Fynbolig ApS

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/02/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse

Banknordik A/S
Bredgade 15
6000 Kolding
DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 03/02/2017

Direktion

Hans Henrik Jensen
Direktør

Bestyrelse

Hans Henrik Jensen

Susanne Catarina Jensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det er besluttet at fravælge revision for regnskabsåret 2017.

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 sagsbehandling fra Faaborg-Midtfyns kommune angående etablering af yderligere 7 lejemål på adressen efter at ny lokalplan er godkendt. ÷et lejemål blev yderligere klargjort og udlejet ultimo 2016 på ejendommen.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Tommerup – Lilleskovvej 22	7,31% (-0,23%)
Assens – Nørre Alle 34	8,14% (-0,30%)
Broby – Vesterågade 20	8,39%

Afkastet er beregnet ud fra ejendomsmæglerens sædvanlige rentabilitetsberegning og værdireguleringerne i 2016 er et resultat af dels højere lejeindtægt, etablering af et ekstra lejemål i Broby samt en mindre afkastjustering pga. svagt faldende afkastkrav i løbet af året. Afkastet på ejendomme i yderområder er i 2016 faldet en smule til et markedsafkast på 5,50-7,50% afhængig af stand, udlejning m.m.

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 2016.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.066.872	1.149.490
Eksterne omkostninger		-1.252.244	-635.244
Bruttoresultat		814.628	514.246
Personaleomkostninger		-74.989	0
Resultat af ordinær primær drift		739.639	514.246
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		769.180	400.000
Øvrige finansielle omkostninger		-247.521	-277.604
Ordinært resultat før skat		1.261.298	636.642
Skat af årets resultat		-88.877	-55.611
Andre skatter		-169.219	0
Årets resultat		1.003.202	581.031
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.003.202	581.031
I alt		1.003.202	581.031

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		14.700.000	13.930.820
Materielle anlægsaktiver i alt		14.700.000	13.930.820
Anlægsaktiver i alt		14.700.000	13.930.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		680.855	415.543
Tilgodehavender i alt		680.855	415.543
Omsætningsaktiver i alt		680.855	415.543
Aktiver i alt		15.380.855	14.346.363

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Andre reserver		88.252	88.252
Overført resultat		3.673.458	2.670.256
Egenkapital i alt		4.261.710	3.258.508
Hensættelse til udskudt skat		509.365	395.146
Hensatte forpligtelser i alt		509.365	395.146
Gæld til realkreditinstitutter		9.162.488	9.232.693
Skyldig selskabsskat		88.877	
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.251.365	9.232.693
Gæld til realkreditinstitutter		68.268	67.427
Gæld til banker		470.131	699.693
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.908	63.139
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		120.992	26.827
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		234.555	289.805
Periodeafgrænsningsposter		70.686	
Deposita		334.875	313.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.358.415	1.460.016
Gældsforpligtelser i alt		10.609.780	10.692.709
Passiver i alt		15.380.855	14.346.363

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Fynbolig ApS har givet pant i Ejendommen Nørre Alle 34 med kr. 400.000 til sikkerhed for bankengagement i BankNordik.

2. 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