

Fynbolig ApS

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/03/2016

Susanne Catarina 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

CVR-nr: 34081956

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 .

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 08/03/2016

Direktion

Hans Henrik Jensen
Direktør

Bestyrelse

Susanne Catarina Jensen
Formand

Hans Henrik Jensen
Medlem

Frede Torben Andersen
Medlem

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for regnskabsåret 2015, da Selskabet jævnfør regnskabsloven er fritaget for revision

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Fynbolig ApS ejer i dag 3 ejendomme med samlet 24 lejemål i henholdsvis Tommerup, Nr. Broby og Assens. Ejendommene i Tommerup og Nørre Alle er begge i normal drift, og udlejningen har generelt været god i regnskabsåret. På Nørre Alle er ombygningen fra erhverv til bolig gennemført, og et mindre erhvervsareal er blevet udlejet til lagerformål. Vesterågade blev erhvervet 1. juni 2014, og efter drøftelse med offentlige myndigheder, afventes en tilladelse til etablering af 7 nye lejeboliger således, at ejendommen i alt får 9 lejeboliger er udlejet.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Tommerup – Lilleskovvej 22	7,31%
Assens – Nørre Alle 34	8,44%
Nr. Broby – Vesterågade 20	ej beregnet

Afkastet er beregnet ud fra ejendomsmæglernes sædvanlige rentabilitetsberegning og med statistisk tomgang på ejendommene ud fra beliggenhed, lejemålenes sammensætning etc. Afkastet på ejendomme i yderområder er i 2015 faldet en smule til et markedsafkast på 6,0-7,50% 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

Selskabets ledelse vil i løbet af 2016 sondere terrænet for en afhændelse af Nørre Alle og Lilleskovvej, hvilket vil kunne påvirke resultatet i positiv retning.

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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		514.246	574.722
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		514.246	1.222.299
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	
Andre finansielle indtægter		0	3.331
Øvrige finansielle omkostninger		-277.604	-484.347
Ordinært resultat før skat		636.642	741.283
Skat af årets resultat		-55.611	-171.845
Årets resultat		581.031	569.438
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		581.031	569.438
I alt		581.031	569.438

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		13.930.820	13.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.930.820	13.400.000
Anlægsaktiver i alt		13.930.820	13.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		415.543	0
Andre tilgodehavender			18.382
Tilgodehavender i alt		415.543	18.382
Likvide beholdninger			0
Omsætningsaktiver i alt		415.543	18.382
Aktiver i alt		14.346.363	13.418.382

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	400.000
Andre reserver		88.252	
Overført resultat		2.670.256	1.705.680
Egenkapital i alt		3.258.508	2.105.680
Hensættelse til udskudt skat		395.146	511.991
Hensatte forpligtelser i alt		395.146	511.991
Gæld til realkreditinstitutter		9.232.693	9.392.376
Langfristede gældsforpligtelser i alt		9.232.693	9.392.376
Gæld til realkreditinstitutter		67.427	
Gæld til banker		699.693	873.549
Leverandører af varer og tjenesteydelser		63.139	32.266
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		26.827	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		289.805	151.495
Deposita		313.125	283.980
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.460.016	1.408.335
Gældsforpligtelser i alt		10.692.709	10.800.711
Passiver i alt		14.346.363	13.418.382

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t. 9.300, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 13.930.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 900 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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