

# Hans Henrik Jensen

Dragebakken 22  
5560 Aarup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

28/04/2019

Hans Henrik Jensen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomheden

Hans Henrik Jensen

Dragebakken 22

5560 Aarup

Telefonnummer: 31322344

e-mailadresse: hhj@fynbolig.com

CVR-nr: 34081956

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# 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 24 lejemål i henholdsvis Tommerup, Broby og Assens. Ejendommene i Tommerup og Assens er i normal drift med fin udlejningsprocent. Vesterågade 20 fik ikke tilladelse til fuldt udbygget udlejningsbolig, men må kun etablere 4 boliger og bibeholde erhvervsdelen - i alt 5 lejemål.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Tommerup – Lilleskovvej 22	7,40% (+0,02%)
Assens – Nørre Alle 34	8,01% (-0,08%)
Broby – Vesterågade 20	10,31% (+1,92%)

Afkastet er beregnet ud fra ejendomsmæglernes sædvanlige rentabilitetsberegning og værdireguleringerne i 2018 er totalt kr. 1.650.000. Opskrivningerne skyldes færdiggørelse af Vesterågade med 2 nye lejemål, og lejestigninger på Nørre Alle 34.

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 2019.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der vil blive søgt om fusion med søsterselskabet Fynbolig 1 ApS med virkning fra 01.01.2019.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning .....		1.721.679	1.433.674
Eksterne omkostninger .....		-832.960	-873.408
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		1.650.000	50.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>2.538.719</b>	<b>560.266</b>
Personaleomkostninger .....			0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.538.719</b>	<b>560.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			50.000
Andre finansielle indtægter .....		0	88.877
Øvrige finansielle omkostninger .....		-194.936	-169.193
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.343.783</b>	<b>529.950</b>
Skat af årets resultat .....		-40.000	0
Andre skatter .....		-363.000	-11.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.940.783</b>	<b>518.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.940.783	518.950
<b>I alt .....</b>		<b>1.940.783</b>	<b>518.950</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		16.400.000	14.750.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.400.000</b>	<b>14.750.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>16.400.000</b>	<b>14.750.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....			0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		1.294.286	
Andre tilgodehavender .....		51.129	60.483
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.345.415</b>	<b>60.483</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.345.415</b>	<b>60.483</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.745.415</b>	<b>14.810.483</b>



# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....			0
Overført resultat .....		5.819.621	3.878.838
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>6.319.621</b>	<b>4.378.838</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		883.365	520.365
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>883.365</b>	<b>520.365</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.542.380	8.911.095
Skyldig selskabsskat .....		40.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.582.380</b>	<b>8.911.095</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		480.040	153.859
Gæld til banker .....		0	293.097
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	2.031
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		72.244	78.506
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		0	124.175
Periodeafgrænsningsposter .....			0
Deposita .....		407.765	348.517
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>960.049</b>	<b>1.000.185</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.542.429</b>	<b>9.911.280</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.745.415</b>	<b>14.810.483</b>

# Noter

## 1. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0