

REVISIONSCENTRET 5R ESBJERG ApS
Registrerede revisorer
CVR nr. DK 26 27 95 34

Frodesgade 109
6700 Esbjerg
Telefon 75 45 44 77
Telefax 75 18 16 90
E-mail 5r@5r.dk

Fin Bolig ApS
c/o Jesper Kurt Røn
Lyngvej 27
6710 Esbjerg V

CVR-nr. 35 81 34 03

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 28 / 11 2017

Dirigent



Jesper Kurt Røn



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side	1
Påtegninger		
Ledelsespåtegning	side	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	3
Ledelsesberetning		
Beretning	side	4
Regnskab 1/7 2016 - 30/6 2017		
Anvendt regnskabspraksis	side	5
Resultatopgørelse	side	7
Balance	side	8
Noter	side	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fin Bolig ApS
c/o Jesper Kurt Røn
Lyngvej 27
6710 Esbjerg V

Tlf. 28 10 00 09

Generelle oplysninger

CVR nr. 35 81 34 03
Hjemstedskommune Esbjerg
Regnskabsår 3
Regnskabsperiode 1/7 2016 - 30/6 2017
Klient nr. 4 1070

Direktion

Jesper Kurt Røn
Lyngvej 27
6710 Esbjerg V

Sune Moesgaard Nielsen
Grønagervej 12
6682 Hovborg

Revisor

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS
Frodesgade 109
6700 Esbjerg

Tlf. 75 45 44 77

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsregnskab for 2016/17 for Fin Bolig ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Vi anser kravene for at undlade revision for at være opfyldt.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. oktober 2017

Direktion

Jesper Kurt Røn

Sune Moesgaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Fin Bolig ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Fin Bolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 11. oktober 2017

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS



Henning Jørgensen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er at drive byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning til helårsbeboelse.

Økonomisk udvikling

Årets resultat efter skat udgør et underskud på kr. -103.671. Resultatet betegnes som ikke tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Fra regnskabsårets udløb og frem til i dag er der efter vor opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Fremtiden

Forventningerne til den fremtidige indtjening er positive.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Fin Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen, andre driftsindtægter og -omkostninger samt andre eksterne omkostninger ikke oplyst i resultatopgørelsen men samlet i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendommen indregnes til dagsværdi. Måling af dagsværdien er baseret på en kapitalisering af de forventede fremtidige indtægter og omkostninger ved udlejning og forudsat fuld udlejning. Nettoindtægten reduceres med rente af faktiske lån i investeringsjendommen. Den kapitaliserede værdi tillægges kursværdien af prioritetsgælden i ejendommen.

Driftsmidler med en anskaffelsessum på under kr. 13.200 pr. enhed afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser og gæld

Skyldig 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 og betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdier af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Finansielle forpligtelser

Såvel langfristede som kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste		66.343	48.097
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-23.035	259.493
Resultat før finansiering		43.308	307.590
Finansieringsomkostninger	A	-176.214	-77.709
Resultat før skat		-132.906	229.881
Skat af årets resultat	B	29.235	-49.436
Årets resultat		-103.671	180.445
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-388.741	205.985
Overført resultat til næste år		285.070	-25.540
		-103.671	180.445

Balance

	<u>Note</u>	<u>30/6 17</u>	<u>30/6 16</u>
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Grunde og bygninger	C	5.146.557	1.900.000
Anlægsaktiver i alt		<u>5.146.557</u>	<u>1.900.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Andre tilgodehavender		53.367	2.595
Omsætningsaktiver i alt		<u>53.367</u>	<u>2.595</u>
Aktiver i alt		<u>5.199.924</u>	<u>1.902.595</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>30/6 17</u>	<u>30/6 16</u>
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat	D	198.427	-86.643
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	E	0	388.741
Egenkapital i alt		<u>278.427</u>	<u>382.098</u>
Hensættelser			
Hensættelse til udskudt skat		68.071	97.306
Hensættelse i alt		<u>68.071</u>	<u>97.306</u>
Kortfristet gæld			
Kreditinstitut		4.124.549	896.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser		199.204	23.841
Anden gæld		48.900	40.500
Periodeafgrænsningsposter		8.100	8.500
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		472.673	454.252
Kortfristet gæld i alt		<u>4.853.426</u>	<u>1.423.191</u>
Gæld i alt		<u>4.853.426</u>	<u>1.423.191</u>
Passiver i alt		<u>5.199.924</u>	<u>1.902.595</u>

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
A Finansieringsomkostninger		
Finansielle omkostninger fra ledelse og virksomhedsdeltagere	18.423	1.925
Andre finansielle udgifter	5.556	8.984
Finansielle omkostninger fra pengeinstitutter	152.235	66.800
Finansieringsomkostninger i alt	<u>176.214</u>	<u>77.709</u>
B Selskabsskat		
Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Årets ændring i hensættelse til udskudt skat	-29.235	49.436
Selskabsskat i alt	<u>-29.235</u>	<u>49.436</u>
C Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	1.401.633	1.348.626
Tilgang	3.269.592	53.007
Afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.671.225</u>	<u>1.401.633</u>
Opskrivninger primo	498.367	238.874
Årets opskrivninger	-23.035	259.493
Opskrivninger ultimo	<u>475.332</u>	<u>498.367</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.146.557</u>	<u>1.900.000</u>
Ejendomsvurdering 1/10 2016	<u>2.050.000</u>	<u>610.000</u>
D Overført resultat		
Overført resultat primo	-86.643	-61.103
Årets resultat iflg. resultatopgørelsen	285.070	-25.540
Afsat udbytte	0	0
Overført resultat ultimo	<u>198.427</u>	<u>-86.643</u>
E Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		
Reserve primo	388.741	182.756
Overført fra årets resultat	-388.741	205.985
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode ultimo	<u>0</u>	<u>388.741</u>

F Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der afgivet følgende sikkerhed:

Kr. 1.000.000 ejerpantebrev i ejendommen Andrupgårdsvej 5.

Kr. 300.000 ejerpantebrev i ejendommen Andrupgårdsvej 5.

Kr. 1.863.000 pantebrev i ejendommen Havnegade 63.

Kr. 430.000 ejerpantebrev i ejendommen Havnegade 63.