

Ejendomsselskabet Fynbo ApS

Næsbyhave 17  
5270 Odense N

CVR-nr. 36 91 28 63

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på sel-  
skabets ordinære generalforsamling den 19.  
juni 2018

*Kasper Larsen*

---

Kasper Askholm Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Fynbo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

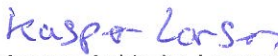
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. juni 2018

### Direktion

  
Kasper Askholm Larsen  
direktør

  
Tonny Mortensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til ledelsen i Ejendomsselskabet Fynbo ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Fynbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Tommerup, den 19. juni 2018

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 89 64 44

  
Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne16656

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Fynbo ApS Næsbyhave 17 5270 Odense N
	CVR-nr.: 36 91 28 63
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
	Stiftet: 1. juni 2015
	Hjemsted: Odense
<b>Direktion</b>	Kasper Askholm Larsen, direktør Tonny Mortensen, direktør
<b>Revisor</b>	Revision Fyn Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 17 5690 Tommerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 16.102, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 72.586.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fynbo ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>116.224</b>	<b>22.999</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>116.224</b>	<b>22.999</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-6.833	-6.833
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>109.391</b>	<b>16.166</b>
Finansielle indtægter	3	5.588	5.428
Finansielle omkostninger	4	-79.081	-99.719
<b>Resultat før skat</b>		<b>35.898</b>	<b>-78.125</b>
Skat af årets resultat		-19.796	22.657
<b>Årets resultat</b>		<b>16.102</b>	<b>-55.468</b>
Overført resultat		16.102	-55.468
		<b>16.102</b>	<b>-55.468</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.763.951	1.356.334
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.763.951</u>	<u>1.356.334</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.763.951</u>	<u>1.356.334</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		285.638	274.322
Udskudt skatteaktiv		3.758	21.088
Periodeafgrænsningsposter		2.109	2.082
<b>Tilgodehavender</b>		<u>291.505</u>	<u>297.492</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>15.830</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>291.505</u>	<u>313.322</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.055.456</u></u>	<u><u>1.669.656</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-122.586	-138.688
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-72.586</b>	<b>-88.688</b>
Banker		0	1.658.369
Gæld til realkreditinstitutter		1.624.305	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.624.305</b>	<b>1.658.369</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	28.502	0
Banker		396.894	36.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.000	5.625
Selskabsskat		17.741	0
Periodeafgrænsningsposter		0	7.050
Deposita		56.600	50.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>503.737</b>	<b>99.975</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.128.042</b>	<b>1.758.344</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.055.456</b>	<b>1.669.656</b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>6.833</u>	<u>6.833</u>
	<u><b>6.833</b></u>	<u><b>6.833</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.541	4.926
Andre finansielle indtægter	<u>47</u>	<u>502</u>
	<u><b>5.588</b></u>	<u><b>5.428</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Andre finansielle omkostninger	<u>79.081</u>	<u>99.719</u>
	<u><b>79.081</b></u>	<u><b>99.719</b></u>

## Noter

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	-138.688	-88.688
Årets resultat	0	16.102	16.102
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>-122.586</b>	<b>-72.586</b>

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.695.169	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.652.807	28.502	1.478.614
	<b>1.695.169</b>	<b>1.652.807</b>	<b>28.502</b>	<b>1.478.614</b>

## 7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Fynbo Development ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2017.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.653, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 udgør t.kr. 1.764.