

Ejendomsselskabet Fynbo ApS

Næsbyhave 17 Næsby  
5270 Odense N

CVR-nr. 36 91 28 63

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
13. juni 2019

---

Kasper Askholm Larsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 13. juni 2019

## 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 2018 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 13. juni 2019

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 Næsby 5270 Odense N
	CVR-nr.: 36 91 28 63
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	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 2018 udviser et overskud på kr. 53.629, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 18.957.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Fynbo ApS for 2018 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 2018 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. 13.500 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.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 gælds metode 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

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	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>167.240</b>	<b>116.224</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>167.240</b>	<b>116.224</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-7.974	-6.833
Andre driftsomkostninger		-22.337	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>136.929</b>	<b>109.391</b>
Finansielle indtægter	3	5.614	5.588
Finansielle omkostninger	4	-64.907	-79.081
<b>Resultat før skat</b>		<b>77.636</b>	<b>35.898</b>
Skat af årets resultat		-24.007	-19.796
<b>Årets resultat</b>		<b>53.629</b>	<b>16.102</b>
Overført resultat		53.629	16.102
		<b>53.629</b>	<b>16.102</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.964.951	1.763.951
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.964.951</u>	<u>1.763.951</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.964.951</u>	<u>1.763.951</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		298.859	285.638
Udskudt skatteaktiv		5.338	3.758
Periodeafgrænsningsposter		4.524	2.109
<b>Tilgodehavender</b>		<u>308.721</u>	<u>291.505</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>25.051</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>333.772</u>	<u>291.505</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.298.723</u></u>	<u><u>2.055.456</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-68.957	-122.586
<b>Egenkapital</b>	5	<b>-18.957</b>	<b>-72.586</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.150.745	1.624.305
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.150.745</b>	<b>1.624.305</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	70.448	28.502
Banker		0	396.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.500	4.000
Selskabsskat		25.587	17.741
Deposita		66.400	56.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>166.935</b>	<b>503.737</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.317.680</b>	<b>2.128.042</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.298.723</b>	<b>2.055.456</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personalemkostninger</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>7.974</u>	<u>6.833</u>
	<b><u>7.974</u></b>	<b><u>6.833</u></b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.614	5.541
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>47</u>
	<b><u>5.614</u></b>	<b><u>5.588</u></b>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>64.907</u>	<u>79.081</u>
	<b><u>64.907</u></b>	<b><u>79.081</u></b>

## Noter

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	-122.586	-72.586
Årets resultat	0	53.629	53.629
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-68.957</b>	<b>-18.957</b>

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

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.652.807	2.221.193	70.448	1.852.191
	<b>1.652.807</b>	<b>2.221.193</b>	<b>70.448</b>	<b>1.852.191</b>

## 7 Eventualposter mv.

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

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.18 udgør t.kr. 1.965

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Kasper Askholm Larsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-989296866053  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 12:46:00  
Underskrevet med NemID

## Tonny Mortensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-776998297295  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 12:47:02  
Underskrevet med NemID

## Gitte Martinsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1231498317882  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 12:48:58  
Underskrevet med NemID

## Kasper Askholm Larsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-989296866053  
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2019 kl.: 08:55:38  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4fb281d7mMHQ22979297

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).