

Midtfyns Ferieby ApS

Søvej 34

5750 Ringe

CVR-nr. 36946008

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2018

Dirigent

Navn: Hans-Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	8
Balance pr. 31.12.2017	9
Egenkapitalopgørelse for 2017	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Midtfyns Ferieby ApS

Søvej 34

5750 Ringe

CVR-nr.: 36946008

Hjemsted: Faaborg-midtfyn

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Bestyrelse

Annette Poulsen, formand

Christian Andersen

Charlotte Falslund Grønnegaard

Gitte Engholm Jørgensen

Jørgen Nielsen Dahl

Direktion

Hans-Henrik Hansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Midtfyns Ferieby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30.05.2018

Direktion

Hans-Henrik Hansen

Bestyrelse

Annette Poulsen
formand

Christian Andersen

Charlotte Falslund Grønnegaard

Gitte Engholm Jørgensen

Jørgen Nielsen Dahl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Midtfyns Ferieby ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Midtfyns Ferieby ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i note 1 om going concern i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har realiseret et underskud på 499 t.kr. i regnskabsåret, der sluttede 31.12.2017, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 637 t.kr. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den budgetterede omsætning på 2.650 t.kr. opnås, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkelig til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den nødvendige omsætning opnås som følge af selskabets omtalte tiltag i note 1 og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grund til at anlægge en anden vurdering end ledelsen, men forudsætningen er behæftet med betydelig usikkerhed, da det er en væsentlig forøgelse i forhold til det tidligere realiserede. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 30.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Leopold Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33229

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Selskabet overtog den 1. juli 2016 driften af 32 lejligheder ejet af Rubjerglund ApS. Lejlighederne ligger på en matrikel ejet af Fonden af 12.12.2005.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Midtfyns Ferieby ApS kom ud af 2017 med et underskud på 499 t.kr., en negativ egenkapital på 637 t.kr. samt et underskud på den ordinære drift på 374 t.kr. – hvilket må anses som værende særdeles utilfredsstillende.

Underskuddets størrelse kan henføres til manglende omsætning i opstarts- og etableringsfasen, grundet at der ikke fra start har været afsat de nødvendige ressourcer, ligesom manglende fokus på drift, indtjening og markedsføring er en medvirkende faktor.

Den tidligere direktør opsagde sin stilling til fratrædelse den 31. maj 2017, og indtil en ny direktør blev ansat den 1. oktober 2017, var selskabet uden daglig leder.

Med en bookingprocent på 23 for året er selskabet et godt stykke fra bestyrelsens målsætning om en bookingprocent på 40 – hvilket må anses for værende særdeles utilfredsstillende.

Udfordringer i 2018

Den største udfordring i 2018 er at få reetableret egenkapitalen, hvilket den nye bestyrelse for Midtfyns Ferieby ApS har fuldt fokus på at få løst.

Den samlede ledelse har udarbejdet en plan og fremlagt et budget, der sikrer balance mellem indtægter og udgifter, samt iværksat nødvendige initiativer med henblik på at få reetableret egenkapitalen.

Nødvendige tiltag i 2018

- Der er indgået aftale med kreditorerne (udlejer) omkring en huslejudskydelse. Ligesom der er indgået aftale med gældsbrevsindehaverne omkring udskydelse af tilbagebetalingen af restgælden.
- Der er udarbejdet et revideret budget, der sikrer sammenhæng i mellem udgifter og indtægter.
- Der er iværksat initiativer med henblik på at øge kendskabsgraden væsentligt hos de respektive målgrupper via diverse elektroniske platforme, bookingportaler mm.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2018

Midtfyns Ferieby har et stort potentiale. Med de allerede iværksatte og planlagte tiltag sammenholdt med de positive signaler, vi i skrivende stund får på forespørgsler og allerede modtagne bookinger, er det således ledelsens vurdering, at en samlet belægningsprocent på 46 er realistisk. Opnås det udarbejdede budget for 2018 med en belægningsprocent på 46, vil det medføre en forbedret egenkapital.

Det er herefter den samlede ledelses vurdering, at med den fremlagte plan, og med de allerede iværksatte initiativer er det realistisk at reetablere egenkapitalen og dermed sikre et grundlag for den fortsatte drift af Midtfyns Ferieby ApS.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(373.980)	(467)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(88.199)</u>	<u>(52)</u>
Driftsresultat		(462.179)	(519)
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(36.838)</u>	<u>(27)</u>
Resultat før skat		(499.017)	(546)
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>(18)</u>
Årets resultat		<u>(499.017)</u>	<u>(564)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(499.017)</u>	<u>(564)</u>
		<u>(499.017)</u>	<u>(564)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		23.564	40
Immaterielle anlægsaktiver	4	23.564	40
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		165.377	214
Indretning af lejede lokaler		215.547	239
Materielle anlægsaktiver	5	380.924	453
Anlægsaktiver		404.488	493
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.470	0
Andre tilgodehavender		71.381	36
Periodeafgrænsningsposter		124.490	156
Tilgodehavender		234.341	192
Likvide beholdninger		0	197
Omsætningsaktiver		234.341	389
Aktiver		638.829	882

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250
Overført overskud eller underskud		<u>(887.394)</u>	<u>(388)</u>
Egenkapital		<u>(637.394)</u>	<u>(138)</u>
Bankgæld		153.290	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		850.000	850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.770	3
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.850	71
Gæld til tilknyttede virksomheder		159.028	76
Anden gæld		<u>60.285</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.276.223</u>	<u>1.020</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.276.223</u>	<u>1.020</u>
Passiver		<u>638.829</u>	<u>882</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(388.377)	(138.377)
Årets resultat	0	(499.017)	(499.017)
Egenkapital ultimo	250.000	(887.394)	(637.394)

Noter

1. Going concern

Selskabet har i regnskabsåret 2017 realiseret et underskud på 499 t.kr. og har således pr. 31. december 2017 en negativ egenkapital på 637 t.kr.

Underskuddet kan henføres til manglende omsætning i opstarts- og etableringsfasen for driften af 32 lejligheder i Midtfyns Ferieby, som ejes og lejes af Rubjerglund ApS.

Der er iværksat en række tiltag til at forbedre selskabets omsætning og drift, såsom digitalmarkedsføring via de digitale bookingløsninger og personlig kontakt til virksomheder, ligesom selskabet har indgået en aftale med udlejer om en huslejudskyldelse.

Ledelsen forventer, med disse tiltag at opnå den budgetterede omsætning for 2018 på 2.650 t.kr. og dermed, at det nødvendige kapitalberedskab i selskabet vil være tilstrækkeligt til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser det kommende år.

Årsrapporten aflægges derfor med fortsat drift for øje. Denne forudsætning er behæftet med den naturlige usikkerhed, der ligger i markedsvilkårene for branchen.

Kapitaltab

Selskabet har tabt mere end 50% af dets anpartskapital.

Ledelsens plan er at reetablere kapitalen ved den fremtidige drift.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	16.633	10
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	71.566	42
	88.199	52
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.130	5
Renteomkostninger i øvrigt	34.708	22
	36.838	27

Noter

	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
	kr.	
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.900
Kostpris ultimo		49.900
Af- og nedskrivninger primo		(9.703)
Årets afskrivninger		(16.633)
Af- og nedskrivninger ultimo		(26.336)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		23.564
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	kr.	kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	242.015	252.958
Kostpris ultimo	242.015	252.958
Af- og nedskrivninger primo	(28.235)	(14.248)
Årets afskrivninger	(48.403)	(23.163)
Af- og nedskrivninger ultimo	(76.638)	(37.411)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	165.377	215.547

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en 20-årig lejeforpligtelse med en årlig leje på 933 t.kr.

Selskabet har indgået tre operationelle leasingkontrakter vedrørende låsesystem, senge og madrasser samt fjernsyn. Restløbetiden på kontrakterne er hhv. 53, 54 og 60 måneder. Den årlige ydelse udgør 128 t.kr. ekskl. moms, og restleasingydelse udgør 649 t.kr. ekskl. moms.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsperioden for de erhvervede rettigheder fastsættes ud fra en individuel vurdering og udgør 3 år.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10-30 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.