

Midtfyns Ferieby ApS

Søvej 34

5750 Ringe

CVR-nr. 36946008

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.06.2019

Dirigent

Navn: Hans-Henrik Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Egenkapitalopgørelse for 2018	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Midtfyns Ferieby ApS

Søvej 34

5750 Ringe

CVR-nr.: 36946008

Hjemsted: Faaborg-midtfyn

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 18.06.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 522 t.kr. i regnskabsåret, der sluttede 31.12.2018, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med 1.160 t.kr. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at budgettet 2019 realiseres løbende, således at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkelig til at dække den løbende drift og de indgåede forpligtelser. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at budgettet realiseres 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. 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 konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger, 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 18.06.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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.

Selskabets hovedaktivitet er således udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Midtfyns Ferieby ApS kom ud af 2018 med et underskud på 523 t.kr., en negativ egenkapital på 1.160 t.kr. samt et underskud på den ordinære drift på kr. 385 t.kr.

Underskuddets størrelse kan primært henføres til en nødvendig reducere i lejeindtægten, for at øge kendskabet til Midtfyns Ferieby samt huslejeudgiften, der fortsat er den væsentligste udgift i regnskabet. Der har været en pæn stigning i den samlede belægningsprocent i 2018, som tillægges en øget markedsføringsindsats, men også et stigende overnatningsbehov for turister og håndværkere i området.

Med baggrund i, at der i 2018 blev udarbejdet en plan for reetablering af egenkapitalen, blev der i forhold til at kunne skabe en fremtidig positiv likviditet indgået aftale med Rubjerglund omkring udskydelse af betaling af en del af huslejen.

Der er aftalt en udskydelse af betalingen af huslejen, der har resulteret i en positiv effekt på likviditeten. Udskydelse af huslejebetalingen i regnskabet er opført som langfristet gæld.

Udfordringer i 2019

Den største udfordring i 2019 og fremover er at få reetableret egenkapitalen, hvilket bestyrelsen 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, hvilket dog vil tage nogle år.

Nødvendige tiltag i 2019

- 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 2019

Midtfyns Ferieby er kommet godt fra start i 2019 og har i første kvartal opnået en pæn belægning og indtjening som budgetteret. Driften frem til 31.05.2019 er forløbet som budgetteret og selskabet har fulgt den budgetterede likviditetsudvikling.

Væsentlig usikkerhed

Grundet selskabets underskud i tidligere år, er selskabets likviditet en udfordring, som løbende overvåges tæt. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at budgetterne for 2019 realiseres som planlagt eller at der opnås anden kredit.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttotab		(384.554)	(374)
Af- og nedskrivninger	2	(88.199)	(88)
Driftsresultat		(472.753)	(462)
Andre finansielle omkostninger	3	(49.908)	(37)
Årets resultat		(522.661)	(499)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(522.661)	(499)
		(522.661)	(499)

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		6.931	24
Immaterielle anlægsaktiver	4	6.931	24
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		116.974	165
Indretning af lejede lokaler		192.384	216
Materielle anlægsaktiver	5	309.358	381
Anlægsaktiver		316.289	405
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.110	38
Andre tilgodehavender		51.214	72
Periodeafgrænsningsposter		84.772	124
Tilgodehavender		166.096	234
Omsætningsaktiver		166.096	234
Aktiver		482.385	639

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		250.000	250
Overført overskud eller underskud		<u>(1.410.056)</u>	<u>(887)</u>
Egenkapital		<u>(1.160.056)</u>	<u>(637)</u>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		850.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6	<u>310.832</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.160.832</u>	<u>0</u>
Bankgæld		132.698	153
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.272	10
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.092	44
Gæld til tilknyttede virksomheder		229.771	159
Anden gæld		<u>52.776</u>	<u>60</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>481.609</u>	<u>1.276</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.642.441</u>	<u>1.276</u>
Passiver		<u>482.385</u>	<u>639</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(887.395)	(637.395)
Årets resultat	0	(522.661)	(522.661)
Egenkapital ultimo	250.000	(1.410.056)	(1.160.056)

Noter

1. Going concern

Selskabet har i regnskabsåret 2018 realiseret et underskud på 523 t.kr. og har således pr. 31. december 2018 en negativ egenkapital på 1.160 t.kr.

Underskuddets størrelse kan primært henføres til en nødvendig reducere i lejeindtægten, for at øge kendskabet til Midtfyns Ferieby samt huslejeudgiften, der fortsat er den væsentligste udgift i regnskabet. Der har været en pæn stigning i den samlede belægningsprocent i 2018, som tillægges en øget markedsføringsindsats, men også et stigende overnatningsbehov for turister og håndværkere i området.

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 belægningsprocent, omsætning og resultat for 2019 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.

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	16.633	17
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	71.566	71
	88.199	88
	2018	2017
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	13.581	2
Renteomkostninger i øvrigt	36.327	35
	49.908	37

Noter

	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	
	kr.	
4. Immaterielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		49.900
Kostpris ultimo		49.900
Af- og nedskrivninger primo		(26.336)
Årets nedskrivninger		(16.633)
Af- og nedskrivninger ultimo		(42.969)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.931
	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	(76.638)	(37.411)
Årets afskrivninger	(48.403)	(23.163)
Af- og nedskrivninger ultimo	(125.041)	(60.574)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	116.974	192.384
6. Leverandører af varer og tjenesteydelser		
	2018	2017
	kr.	kr.
Skyldig husleje Rubjerglund	310.832	0
	310.832	0

Noter

7. 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. 41, 42 og 48 måneder. Den årlige ydelse udgør 128 t.kr. ekskl. moms, og restleasingydelseerne udgør 521 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.

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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