

Fynbolig ApS

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/01/2020

Hans Henrik Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Fynbolig ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

e-mailadresse: info@fynbolig.com

CVR-nr: 38426680

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe og sælge fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved spaltning af Hansen/Jensen Invest ApS i 2016, og senere fusion med Fynbolig ApS pr. 01.01.2019. Regnskabstal for 2018 er derfor ikke samlignelige med tallene for 2019.

Indtægtssiden er yderst stabil med bruttolejeindtægter på knap 3,8 mio. kr. I 2019 har der ikke været eksterne indtægter fra konsulentarbejde og øvrige indtægter. I løbet af 2019 er bilparken reduceret fra 5 til 3 biler, og det forventes samlet at drifts- og indirekte omkostninger kan reduceres med forbedret resultat til følge i 2020.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,69 % i 2019 mod 6,63% i 2018, hvilket ledelsen vurderer som markedskonform i det nuværende marked. Afkastet i Odense er faldende, mens prisniveauet i Assens kommune vurderes som uændret i forhold til året før. Reguleringen på porteføljen på 0,5 mio. skyldes primært højere lejeindtægt på udvalgte ejendomme ifm. ombygninger.

Udlejningen har været tæt på 100% i alle selskabets ejendomme.

Skift af bankforbindelse omkring årsskiftet 2019 har medført omlægning af lån fra bankfinansiering til realkreditfinansiering, og muliggør ombygning af Roersvej's sidste etape i løbet af 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det forventes et resultat for 2020 på niveauet 1,5-1,7 mio. før værdireguleringer og skat.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme, omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger, samt forudsætninger, ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		3.981.565	2.276.530
Vareforbrug		-1.606.650	-789.759
Ejendomsomkostninger		-34.230	-20.071
Administrationsomkostninger		-127.947	-289.920
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			150.000
Bruttoresultat		2.212.738	1.326.780
Lønninger		-424.687	-360.320
Andre personaleomkostninger			-2.644
Andre driftsomkostninger		-287.594	-286.906
Resultat af ordinær primær drift		1.500.457	676.910
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	150.000
Øvrige finansielle omkostninger		-683.195	-474.202
Ordinært resultat før skat		1.317.262	202.708
Skat af årets resultat		-103.000	0
Andre skatter		-110.000	-201.238
Årets resultat		1.104.262	1.470
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.104.262	1.470
I alt		1.104.262	1.470

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		45.300.000	28.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.000	73.500
Materielle anlægsaktiver i alt		45.350.000	28.473.500
Anlægsaktiver i alt		45.350.000	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.483	
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		93.842	
Andre tilgodehavender		96.774	
Tilgodehavender i alt		251.099	
Likvide beholdninger			1.543
Omsætningsaktiver i alt		251.099	1.543
Aktiver i alt		45.601.099	28.475.043

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		850.000	350.000
Andre reserver		2.385.112	
Overført resultat		11.084.246	6.116.073
Egenkapital i alt		14.319.358	6.466.073
Hensættelse til udskudt skat		2.504.499	1.550.379
Hensatte forpligtelser i alt		2.504.499	1.550.379
Gæld til realkreditinstitutter		25.087.811	12.833.371
Gæld til banker		119.638	4.161.656
Skyldig selskabsskat			0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		25.207.449	16.995.027
Gæld til realkreditinstitutter		1.352.508	831.000
Gæld til banker		463.686	61.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser			647.196
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder			1.294.286
Skyldig selskabsskat		103.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.650.599	630.021
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.569.793	3.463.564
Gældsforpligtelser i alt		28.777.242	22.008.970
Passiver i alt		45.601.099	28.475.043

Noter

1. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 26.440, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør TDKK 45.300. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.750, der giver pant i ovenstående grunde og

bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK 583. Fynbolig ApS kautionerer samtidig for Dyhr Invest ApS TDKK 8.500, svarende til Dyhr Invest ApS gæld til Totalbanken A/S.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1