

Fynbolig 1 ApS

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/04/2019

Hans Henrik Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Fynbolig 1 ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

Telefonnummer: 31322344
e-mailadresse: hhj@fynbolig.com

CVR-nr: 38426680
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Totalbanken A/S
Bredgade 95
5560 Aarup
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Fynbolig 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forbehold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarup, den 28/04/2019

Direktion

Susanne Catarina Jensen

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 01.01.2016, og Fynbolig 1 ApS er fortsættende selskab.

Mange udgifter til Sydbank i forbindelse med spaltning, gebyrer til realkreditinstitutter, diverse ombygninger m.m. betyder at resultatet for 2018 er yderst skuffende. Resultatet er ligeledes påvirket af udbetaling af løn til 1 ansat samt at en bilpark på 4 biler fra Nova Malerservice ApS blev overtaget. 2 af bilerne kan afhændes i 2019, mens 2 biler bruges i daglig drift.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,63 % i 2018 mod 6,49% i 2017, hvilket ledelsen vurderer som markedskonform i det nuværende marked,. Afkastet i Odense er faldende, mens et større udbud af ejendomme i Assens presser markedet lokalt. Der er gennemført forbedringer på flere ejendomme i løbet af 2018 som ikke direkte har medført værdistigning på ejendommene i form af højere leje, men formentlig en bedre lejemasse.

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

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det forventes et resultat for 2019 på niveauet 0,5-0,6 mio. før værdireguleringer og skat. Det forventes at Fynbolig 1 ApS og Fynbolig ApS fusionerer pr. 01.01.2019, da der ikke længere er skattemæssige hindringer for en fusion.

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 2016 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.276.530	2.212.192
Vareforbrug		-789.759	-641.380
Andre driftsindtægter			102.038
Eksterne omkostninger			-126.454
Ejendomsomkostninger		-20.071	-24.184
Administrationsomkostninger		-289.920	-235.350
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		150.000	700.000
Bruttoresultat		1.326.780	1.986.862
Lønninger		-360.320	
Andre personaleomkostninger		-2.644	
Andre driftsomkostninger		-286.906	
Resultat af ordinær primær drift		676.910	1.986.862
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			700.000
Andre finansielle indtægter			221.557
Øvrige finansielle omkostninger		-474.202	-697.217
Ordinært resultat før skat		202.708	1.511.202
Skat af årets resultat		0	-143.932
Andre skatter	1	-201.238	
Årets resultat		1.470	1.367.270
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.470	1.367.270
I alt		1.470	1.367.270

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		28.400.000	28.250.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		73.500	105.000
Materielle aktiver i alt		28.473.500	28.355.000
Langfristede aktiver i alt		28.473.500	28.355.000
Andre tilgodehavender			188.322
Tilgodehavender i alt			188.322
Likvide beholdninger		1.543	1.498
Kortfristede aktiver i alt		1.543	189.820
Aktiver i alt		28.475.043	28.544.820

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		350.000	350.000
Andre reserver		0	550.000
Overført resultat		6.116.073	6.114.603
Egenkapital i alt		6.466.073	7.014.603
Udskudt skat		1.550.379	1.349.141
Gæld til realkreditinstitutter		12.833.371	13.796.467
Gæld til banker		4.161.656	3.192.399
Langfristede forpligtelser i alt		18.545.406	18.338.007
Gæld til realkreditinstitutter		831.000	651.327
Gæld til banker		61.061	1.270.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		647.196	526.971
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.294.286	
Skyldig selskabsskat		0	143.932
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		630.021	599.597
Kortfristede forpligtelser i alt		3.463.564	3.192.210
Forpligtelser i alt		22.008.970	21.530.217
Passiver i alt		28.475.043	28.544.820

Noter

1. Andre skatter

Beløb dækker regulering af udskudte skatter primært beregnet af opskrivninger på ejendomme.

2. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 13.664, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør TDKK 28.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.850, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld TDKK 4.161.

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

NovaCap ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup. Ejerandel 100%

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:

Ingen.

Koncernforhold

NovaCap ApS, Dragebakken 22, 5560 Aarup, Assens Kommune. CVR.NR. 35143750

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1