

Fynbolig 1 ApS

Dragebakken 22
5560 Aarup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

14/01/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse

Sydbank A/S
Søndre Blvd. 39-41
5000 Odense C
DK Danmark

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 14/01/2018

Direktion

Susanne Catarina Jensen
Direktør

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.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,49 % mod 6,88% i 2016, hvilket ledelsen vurderer som markedskonform i det nuværende marked, da afkastene i såvel Odense samt i kystbyerne på Fyn er fortsat faldende. Der er ligeledes gennemført forbedringer på flere ejendomme i løbet af 2017, så det lavere afkast afspejler ligeledes selskabets ejendomme generelt er i bedre stand end tidligere.

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

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Assens – 3 beboelsesejendomme	7,03% (- 0,03%)
Odense – 1 beboelsesejendom/mindre erhverv	6,76% (- 1,07%)
Svendborg – 1 beboelsesejendom/4 ejerlejligheder	6,80% (- 0,33%)

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke sket væsentlige begivenheder siden regnskabsårets afslutning.

Det forventes et resultat for 2018 på niveauet 1,0-1,2 mio. før værdireguleringer og skat. Fusionen mellem Fynbolig og Fynbolig 1 ApS er udskudt af skattemæssige årsager, da Fynbolig 1 ApS ikke kan indgå i sambeskatning med de øvrige selskaber. Et skatteaktiv skal først bruges af NovaCap ApS og Fynbolig ApS før fusion kan ske.

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 salgsomkostninger 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 nominel 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 nominel 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 gælds metode 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		2.212.192	
Vareforbrug		-641.380	
Andre driftsindtægter		102.038	
Eksterne omkostninger		-126.454	
Ejendomsomkostninger		-24.184	
Administrationsomkostninger	1	-235.350	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		700.000	
Bruttoresultat		1.986.862	1.224.863
Resultat af ordinær primær drift		1.986.862	
Andre finansielle indtægter	2	221.557	
Øvrige finansielle omkostninger		-697.217	-682.389
Ordinært resultat før skat		1.511.202	
Skat af årets resultat		-143.932	-627.276
Årets resultat		1.367.270	2.218.289
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.367.270	2.218.289
I alt		1.367.270	2.218.289

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		28.250.000	27.550.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		105.000	
Materielle aktiver i alt		28.355.000	27.550.000
Langfristede aktiver i alt		28.355.000	27.550.000
Andre tilgodehavender		188.322	22.889
Tilgodehavender i alt	3	188.322	22.889
Likvide beholdninger		1.498	4.770
Kortfristede aktiver i alt		189.820	27.659
Aktiver i alt		28.544.820	27.577.659

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		350.000	50.000
Andre reserver		550.000	
Overført resultat		6.114.603	4.603.401
Egenkapital i alt		7.014.603	4.653.401
Udskudt skat		1.349.141	1.462.016
Gæld til realkreditinstitutter		13.796.467	14.501.840
Gæld til banker		3.192.399	3.360.201
Langfristede forpligtelser i alt		18.338.007	17.862.042
Gæld til realkreditinstitutter		651.327	713.335
Gæld til banker		1.270.383	1.389.081
Leverandører af varer og tjenesteydelser		526.971	473.792
Skyldig selskabsskat		143.932	151.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		599.597	872.953
Kortfristede forpligtelser i alt		3.192.210	3.600.200
Forpligtelser i alt		21.530.217	22.924.258
Passiver i alt		28.544.820	27.577.659
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger er belastet med samlet kr. 173.936 ifm. gennemførelse af spaltningen af Selskabet. Udgifterne er hovedsagelig udgifter til Advokat, Revision og offentlige udgifter/pantsikkerheder.

2. Andre finansielle indtægter

I forbindelse med spaltning og gennemgang af selskabets balancepunkter, er der sket kursregulering af Selskabets gæld til dagsværdi.

3. Tilgodehavender i alt

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender kunder - malerafdeling	60.483,05
SKAT tilgodehavende - depositum sikkerhedsstillelse	77.000,00
Mellemregning Bolii A/S	3.618,75
Mellemregning Nykredit	46.512,51
Mellemregning NovaCap ApS	707,77
Tilgodehavender i alt	188.322,08

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

I løbet af 2017 er den ene af selskabets ejendomme blevet vurderet Roersvej 2, 5000 Odense C af EDC Erhverv. Ejendommen blev vurderet til 8,0 mio. i salgspris. På den baggrund har selskabet hævet værdien af ejendommen til 7,0 mio. ud fra en forsigtig betragtning.

De øvrige ejendomme har ikke været vurderet siden 2015.

5. Oplysning om ophørende aktiviteter

Afdelingen for ekstern malerarbejder er sat på pause ved udgangen af 3. kvartal 2017 på grund af stort arbejde med inddrivelse af betalinger fra kunder. Indleasede biler vil blive forsøgt videreleaset til andre virksomheder.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 14.447, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør TDKK 28.250.

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 4.462.

7. 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