

**Boligudlejning Fyn ApS**

**Søndervej 62  
5672 Broby**

**CVR-nr. 43 37 21 49**

**Årsrapport for perioden  
4. juli 2022 til 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

---

Michael Egeberg Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 4. juli - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. juli 2022 - 31. december 2023 for Boligudlejning Fyn 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. juli 2022 - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broby, den 26. juni 2024

### Direktion

Michael Egeberg Rasmussen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Boligudlejning Fyn ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Boligudlejning Fyn ApS for regnskabsåret 4. juli 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 26. juni 2024

### **HEDELUND revision & rådgivning**

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
mne19849

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Boligudlejning Fyn ApS  
Søndervej 62  
5672 Broby

CVR-nr.: 43 37 21 49

Regnskabsperiode: 4. juli 2022 - 31. december 2023

Hjemsted: Faaborg-Midtfyn kommune

### Direktion

Michael Egeberg Rasmussen, direktør

### Revisor

HEDELUND revision & rådgivning  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Østerbro 4  
5690 Tommerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af beboelsesejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligudlejning Fyn ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

Der er ingen sammenligningstal, idet 2022/23 er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning fradrag af andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 4. juli - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>217.781</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-28.458
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>189.323</b>
Finansielle indtægter		43
Finansielle omkostninger		-186.214
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.152</b>
Skat af årets resultat	1	-1.920
<b>Årets resultat</b>		<b>1.232</b>
Overført resultat		1.232
		<b>1.232</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	2	<u>3.472.421</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.472.421</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.472.421</b></u>
Udskudt skatteaktiv		<u>6.462</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.462</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>22.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>28.462</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>3.500.883</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		<u>6.232</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>46.232</u></b>
Banker		389.192
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.127.178</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>2.516.370</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	106.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		747.300
Selskabsskat		9.027
Anden gæld		<u>60.684</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>938.281</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.454.651</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.500.883</u></u></b>
Personaleomkostninger	4	
Eventualforpligtelser	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 4. juli 2022	40.000	5.000	0	45.000
Årets resultat	0	0	1.232	1.232
Overført fra overkurs ved emission	0	-5.000	5.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>6.232</b>	<b>46.232</b>

## Noter

		<b>2022/23</b>	
		DKK	
<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Årets aktuelle skat		8.382
	Årets udskudte skat		-6.462
			<u><b>1.920</b></u>
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investeringsejendomme	
	Kostpris 4. juli 2022		3.500.879
	Kostpris 31. december 2023		3.500.879
	Af- og nedskrivninger 4. juli 2022		0
	Årets afskrivninger		28.458
	Af- og nedskrivninger 31. december 2023		28.458
	<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>3.472.421</b></u>
<b>3</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
		Gæld	
	Gæld	31. december	Afdrag
	4. juli 2022	2023	næste år
	Restgæld		efter 5 år
	Banker	0	418.756
	Gæld til realkreditinstitutter	0	2.203.884
		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.622.640</b></u>
		<u><b>0</b></u>	<u><b>106.270</b></u>
			<u><b>2.127.426</b></u>
<b>4</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit		1

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.204, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.472.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 450, der giver pant i grunde og bygninger med bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr. 1.608. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 450 deponeret til sikkerhed for bankgæld.