

# **Din Bolig Fyn ApS**

**Kauslundevej 95**

**5500 Middelfart**

**CVR-nr. 35862447**

## **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. november 2019

---

Thomas Franck  
Dirigent

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Indholdsfortegnelse**

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 11 |
| Balance                                           | 12 |
| Noter                                             | 14 |

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Din Bolig Fyn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. november 2019

### **Direktion**

Thomas Franck  
Direktør

Anette Franck  
Direktør

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i Din Bolig Fyn ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Din Bolig Fyn ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 13. november 2019

**Kreston JC**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096

Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne26733

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

|                     |                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b> | Din Bolig Fyn ApS<br>Kauslundevej 95<br>5500 Middelfart                                   |
| CVR-nr.             | 35862447                                                                                  |
| Stiftelsesdato      | 28. maj 2014                                                                              |
| Hjemsted            | Middelfart                                                                                |
| Regnskabsår         | 1. oktober 2018 - 30. september 2019                                                      |
| <b>Direktion</b>    | Thomas Franck, Direktør<br>Anette Franck, Direktør                                        |
| <b>Revisor</b>      | Kreston JC<br>Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Vestre Engvej 3<br>5400 Bogense |
| CVR-nr.             | 27619096                                                                                  |

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 udviser et resultat på kr. 2.156, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en balancesum på kr. 1.068.378, og en egenkapital på kr. -4.729.

Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved fremtidig indtjening.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Din Bolig Fyn ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

#### **Ejendomsudgifter**

Ejendomsudgifter omfatter omkostninger til forbrug, vedligeholdelse, ejendomskat og fællesomkostninger mv.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

|                                         | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Bygninger                               | 50 år           | 75%              |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-10 år         | 0%               |

Der afskrives ikke på grunde

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

## **Din Bolig Fyn ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Din Bolig Fyn ApS

### Resultatopgørelse

|                                                                   | Note | 2018/19<br>kr. | 2017/18<br>kr. |
|-------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>44.398</b>  | <b>46.894</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | <u>-7.899</u>  | <u>-7.899</u>  |
| <b>Driftsresultat</b>                                             |      | <b>36.499</b>  | <b>38.995</b>  |
| Finansielle omkostninger                                          |      | <u>-33.383</u> | <u>-36.212</u> |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>3.116</b>   | <b>2.783</b>   |
| Skat af årets resultat                                            | 1    | <u>-960</u>    | <u>-613</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>2.156</b>   | <b>2.170</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat                                                 |      | <u>2.156</u>   | <u>2.170</u>   |
| <b>Resultatdisponering</b>                                        |      | <b>2.156</b>   | <b>2.170</b>   |

**Din Bolig Fyn ApS****Balance 30. september 2019**

|                                              | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|----------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          |      | 1.035.423        | 1.040.722        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 5.200            | 7.800            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>1.040.623</b> | <b>1.048.522</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>1.040.623</b> | <b>1.048.522</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 4.814            | 4.814            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 10.000           | 22.000           |
| Udsudte skatteaktiver                        |      | 12.137           | 13.097           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>26.951</b>    | <b>39.911</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>804</b>       | <b>0</b>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>27.755</b>    | <b>39.911</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>1.068.378</b> | <b>1.088.433</b> |

## Din Bolig Fyn ApS

Balance 30. september 2019

|                                                    | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | -54.729          | -56.885          |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 2    | <b>-4.729</b>    | <b>-6.885</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 716.244          | 744.360          |
| Gæld til banker                                    |      | 19.499           | 35.099           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 3    | <b>735.743</b>   | <b>779.459</b>   |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 44.000           | 44.000           |
| Gæld til banker                                    |      | 0                | 3.464            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 16.000           | 16.000           |
| Anden gæld                                         |      | 61.669           | 45.603           |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |      | 181.295          | 172.392          |
| Deposita                                           |      | 34.400           | 34.400           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>337.364</b>   | <b>315.859</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>1.073.107</b> | <b>1.095.318</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>1.068.378</b> | <b>1.088.433</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 4    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 5    |                  |                  |

## Din Bolig Fyn ApS

### Noter

2018/19

2017/18

#### 1. Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat

|            |            |
|------------|------------|
| 960        | 613        |
| <b>960</b> | <b>613</b> |

#### 2. Egenkapitalopgørelse

|                                       | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>  |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| Egenkapital primo                     | 50.000                         | -56.885                      | -6.885        |
| Forslag til årets resultatdisponering |                                | 2.156                        | 2.156         |
|                                       | <b>50.000</b>                  | <b>-54.729</b>               | <b>-4.729</b> |

Selskabskapitalen udgør kr. 50.000 fordelt i anparter á nominelt 1.000 kr eller multipla heraf.

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

#### 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                            | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 716.244                       | 28.400                           | 615.891                       |
| Gæld til banker            | 19.499                        | 15.600                           | 0                             |
|                            | <b>735.743</b>                | <b>44.000</b>                    | <b>615.891</b>                |

#### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på 11 måneder. Den samlede leasingforpligtelse kan opgøres til TDKK 20.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Nord Holding 2014 ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen. Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for realkreditlån, TDKK 760, er der tinglyst pantebrev, nominelt TDKK 840, i selskabets ejendom. Indregnet værdi af selskabets ejendom udgør TDKK 1.035.