Fyns Byggeselskab ApS

CVR-nr. 26 10 57 14

Årsrapport
2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 12/04 2013

Lars Broe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fyns Byggeselskab ApS Old Gyde 39 5620 Glamsbjerg
	CVR-nr.: 26 10 57 14 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 12. regnskabsår Hjemsted: Assens
Direktion	Lars Broe
Revision	FER Fyns Erhvervsrevision Statsautoriserede revisorer Østre Stationsvej 43, 1. tv. 5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Fyns Byggeselskab 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 12. april 2013

Direktion

Lars Broe

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Fyns Byggeselskab ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Fyns Byggeselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 12. april 2013

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fyns Byggeselskab ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret anvendt regnskabspraksis

Der er indført en sondring på ejendomme således, at ejendomme til ekstern boligudlejning klassificeres som investeringsejendomme.

Sammenligningstal er tilrettet i resultatopgørelsen og balancen.

	2011	**2011**
Resultatopgørelse	**Før ændring**	**Efter ændring**
Afskrivninger på bygninger	85.674	0
Årets skat	30.350	51.769
Årets resultat	88.084	152.340

	2011	**2011**
Passiver	**Før ændring**	**Efter ændring**
Overført resultat	915.329	1.003.413
Passiver i alt	4.564.303	4.551.044

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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 løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

nvesteringsejendomme, der er boligejendomme, måles til dagsværdi,

baseret på en afkastbetragtning, hvor afkastkravet er fastsat til 6 %.Investeringsejendomme, der er boligejendomme, måles til dagsværdi, baseret på en afkastbetragtning, hvor afkastkravet er fastsat til 6 %.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Årets værdiregulering indregnes som andre driftsindtægter under bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

Skyldig skat 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 gældsmetode 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.

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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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 kursværdi for investeringsejendomme. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste		**1.047.873**	**290.467**
Finansielle indtægter	1	15.465	2.658
Finansielle omkostninger		-133.893	-89.016
Resultat før skat		**929.445**	**204.109**
Skat af årets resultat		-232.775	-51.769
Årets resultat		**696.670**	**152.340**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		696.670	152.340
		696.670	**152.340**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		4.829.970	4.071.098
Materielle anlægsaktiver	2	**4.829.970**	**4.071.098**
Anlægsaktiver i alt		**4.829.970**	**4.071.098**
Andre tilgodehavender		202.685	234.614
Udskudt skatteaktiv		0	164.000
Tilgodehavender		**202.685**	**398.614**
Likvide beholdninger		**1.074.680**	**81.332**
Omsætningsaktiver i alt		**1.277.365**	**479.946**
Aktiver i alt		**6.107.335**	**4.551.044**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		1.700.084	1.003.414
Egenkapital	3	**1.900.084**	**1.203.414**
Hensættelse til udskudt skat		20.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		**20.000**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter		3.869.334	3.058.108
Langfristede gældsforpligtelser	4	**3.869.334**	**3.058.108**
Gæld til realkreditinstitutter	4	115.117	119.732
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.000	22.000
Selskabsskat		48.775	41.350
Anden gæld		107.025	106.440
Kortfristede gældsforpligtelser		**317.917**	**289.522**
Gældsforpligtelser i alt		**4.187.251**	**3.347.630**
Passiver i alt		**6.107.335**	**4.551.044**
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

Noter til årsrapporten

		2012 kr.	2011 kr.
1	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.421	2.289
	Andre finansielle indtægter	6.044	369
		15.465	**2.658**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	4.713.653
Kostpris 31. december 2012	4.713.653
Værdireguleringer 1. januar 2012	-642.555
Årets værdireguleringer	758.872
Værdireguleringer 31. december 2012	116.317
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	**4.829.970**

3 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	200.000	1.003.414	1.203.414
Årets resultat	0	696.670	696.670
Egenkapital 31. december 2012	**200.000**	**1.700.084**	**1.900.084**

Selskabskapitalen består af 200 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2012 kr.	2011 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	3.398.052	2.558.875
Mellem 1 og 5 år	471.282	499.233
Langfristet del	3.869.334	3.058.108
Inden for et år	115.117	119.732
	3.984.451	**3.177.840**

5 Eventualposter m.v.

Der findes ingen kendte eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 3.984 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør tkr. 4.829.

Selskabet har i fællesskab med underleverandørerne til tidligere års projekt afgivet kaution overfor Aarup Boligselskab og Andelsboligforeningen Bygmarken. Kautionens pålydende er tkr. 280.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev i selskabets ejendomme for nom. tkr. 4.000.
Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er kr. 0.

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.