
BoligLAN A/S

Kærvej 39, 5220 Odense SØ

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 30 28 27 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/12 2019

Finn Hejfel
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for BoligLAN A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. december 2019

Direktion

Finn G. Emiliussen

Bestyrelse

Brian Ommel Bak

Finn G. Emiliussen

Finn E. Hejfel

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BoligLAN A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BoligLAN A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 13. december 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Mette Plambech
statsautoriseret revisor
mne34162

Selskabsoplysninger

Selskabet	BoligLAN A/S Kærvej 39 5220 Odense SØ CVR-nr.: 30 28 27 36 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Brian Ommel Bak Finn G. Emiliussen Finn E. Hejfel
Direktion	Finn G. Emiliussen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på DKK 203.415, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 2.260.294.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.151.069	1.006.389
Personaleomkostninger	1	-166.400	-263.641
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-597.683	-365.987
Resultat før finansielle poster		386.986	376.761
Finansielle omkostninger	3	-590.401	-670.475
Resultat før skat		-203.415	-293.714
Skat af årets resultat	4	0	65.236
Årets resultat		-203.415	-228.478

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-203.415	-228.478
		-203.415	-228.478

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Grunde og bygninger		28.527.151	28.258.618
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		213.410	115.807
Materielle anlægsaktiver	5	28.740.561	28.374.425
Anlægsaktiver		28.740.561	28.374.425
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		54.982	55.999
Andre tilgodehavender		0	628.117
Udskudt skatteaktiv		321.226	321.226
Periodeafgrænsningsposter		60.338	66.776
Tilgodehavender		436.546	1.072.118
Likvide beholdninger		58.166	64.090
Omsætningsaktiver		494.712	1.136.208
Aktiver		29.235.273	29.510.633

Balance 30. september

Passiver

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Selskabskapital		603.000	603.000
Overført resultat		1.657.294	1.860.709
Egenkapital		2.260.294	2.463.709
Gæld til realkreditinstitutter		5.759.980	6.079.644
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.759.980	6.079.644
Gæld til realkreditinstitutter	6	319.390	313.561
Kreditinstitutter		627.712	980.616
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.033	762.616
Gæld til associerede virksomheder		19.650.823	18.468.480
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		526	514
Anden gæld		549.515	441.493
Kortfristede gældsforpligtelser		21.214.999	20.967.280
Gældsforpligtelser		26.974.979	27.046.924
Passiver		29.235.273	29.510.633
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	603.000	1.860.709	2.463.709
Årets resultat	0	-203.415	-203.415
Egenkapital 30. september	603.000	1.657.294	2.260.294

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	159.291	243.789
Pensioner	5.124	16.847
Andre omkostninger til social sikring	1.985	2.747
Andre personaleomkostninger	0	258
	166.400	263.641
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	597.683	365.987
	597.683	365.987
Der specificeres således:		
Bygninger	534.592	320.940
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	63.091	45.047
	597.683	365.987
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	375.563	468.497
Andre finansielle omkostninger	214.838	201.978
	590.401	670.475
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Ændring i årets udskudte skat	0	-65.236
	0	-65.236

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	31.826.609	1.438.430	33.265.039
Tilgang i årets løb	803.125	160.694	963.819
Kostpris 30. september	<u>32.629.734</u>	<u>1.599.124</u>	<u>34.228.858</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.567.991	1.322.623	4.890.614
Årets afskrivninger	534.592	63.091	597.683
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>4.102.583</u>	<u>1.385.714</u>	<u>5.488.297</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>28.527.151</u>	<u>213.410</u>	<u>28.740.561</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	<u>10 år</u>	

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.440.987	4.782.836
Mellem 1 og 5 år	<u>1.318.993</u>	<u>1.296.808</u>
Langfristet del	5.759.980	6.079.644
Inden for 1 år	<u>319.390</u>	<u>313.561</u>
	<u>6.079.370</u>	<u>6.393.205</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.527.151	28.258.618
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.600, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.740.561	28.374.425
Andre eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2019		

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligLAN A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter som indregnes lineært over perioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, udgifter vedr. kærvej 39 og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.