

---

# ***BoligLAN A/S***

Kærvej 39, 5220 Odense SØ

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 28 27 36

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/2 2019

Finn Hejfel  
Dirigent



# 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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. februar 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 2017 - 30. september 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker 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 21. februar 2019

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Mette Plambech  
statsautoriseret revisor  
mne34162

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BoligLAN A/S Kærvej 39 5220 Odense SØ  CVR-nr.: 30 28 27 36 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Odense
<b>Bestyrelse</b>	Brian Ommel Bak Finn G. Emiliussen Finn E. Hejfel
<b>Direktion</b>	Finn G. Emiliussen
<b>Revisor</b>	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 2017/18 udviser et underskud på DKK 228.478, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på DKK 2.463.709.

## 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.006.389</b>	<b>1.842.695</b>
Personaleomkostninger	1	-263.641	-916.721
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-365.987	-359.451
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>376.761</b>	<b>566.523</b>
Finansielle indtægter		0	27.509
Finansielle omkostninger	3	-670.475	-607.349
<b>Resultat før skat</b>		<b>-293.714</b>	<b>-13.317</b>
Skat af årets resultat	4	65.236	2.990
<b>Årets resultat</b>		<b>-228.478</b>	<b>-10.327</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-228.478	-10.327
		<b>-228.478</b>	<b>-10.327</b>



# Balance 30. september

## Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		28.258.618	20.685.789
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.807	133.990
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>28.374.425</b>	<b>20.819.779</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.374.425</b>	<b>20.819.779</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		55.999	119.471
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	5.944
Andre tilgodehavender		628.117	0
Udskudt skatteaktiv		321.226	255.990
Periodeafgrænsningsposter		66.776	56.480
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.072.118</b>	<b>437.885</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>64.090</b>	<b>105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.136.208</b>	<b>437.990</b>
<b>Aktiver</b>		<b>29.510.633</b>	<b>21.257.769</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		603.000	603.000
Overført resultat		1.860.709	2.089.187
<b>Egenkapital</b>		<b>2.463.709</b>	<b>2.692.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.079.644	6.393.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>6.079.644</b>	<b>6.393.183</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	313.561	305.862
Kreditinstitutter		980.616	785.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser		762.616	76.013
Gæld til associerede virksomheder		18.468.480	10.631.423
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		514	498
Anden gæld		441.493	373.337
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.967.280</b>	<b>12.172.399</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.046.924</b>	<b>18.565.582</b>
<b>Passiver</b>		<b>29.510.633</b>	<b>21.257.769</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. oktober	603.000	2.089.187	2.692.187
Årets resultat	0	-228.478	-228.478
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>603.000</b>	<b>1.860.709</b>	<b>2.463.709</b>

# Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	243.789	811.637
Pensioner	16.847	95.644
Andre omkostninger til social sikring	2.747	9.440
Andre personaleomkostninger	258	0
	<b>263.641</b>	<b>916.721</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	365.987	359.451
	<b>365.987</b>	<b>359.451</b>
Bygninger	320.940	310.080
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.047	49.371
	<b>365.987</b>	<b>359.451</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger associerede virksomheder	468.497	363.295
Andre finansielle omkostninger	201.978	244.054
	<b>670.475</b>	<b>607.349</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Ændring i årets udskudte skat	-65.236	-2.990
	<b>-65.236</b>	<b>-2.990</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	23.932.840	1.411.566	25.344.406
Tilgang i årets løb	7.893.769	26.864	7.920.633
Kostpris 30. september	<u>31.826.609</u>	<u>1.438.430</u>	<u>33.265.039</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.247.051	1.277.576	4.524.627
Årets afskrivninger	320.940	45.047	365.987
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>3.567.991</u>	<u>1.322.623</u>	<u>4.890.614</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>28.258.618</u></b>	<b><u>115.807</u></b>	<b><u>28.374.425</u></b>
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:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.782.836	5.124.232
Mellem 1 og 5 år	1.296.808	1.268.951
Langfristet del	6.079.644	6.393.183
Inden for 1 år	313.561	305.862
	<b><u>6.393.205</u></b>	<b><u>6.699.045</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	28.258.618	20.685.789
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	28.374.425	20.819.779
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har kautioneret for IntelliFinder A/S's eventuelle bankgæld i Sydbank.		

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BoligLAN A/S for 2017/18 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 2017/18 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

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktions lønninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### 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.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 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.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 provenuet 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 på optagelsestidspunktet.

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