



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

BOLIG ØST APS

C/O LINDHART GRUPPEN, NIBEVEJ 40, 9200 AALBORG SV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. december 2023

Steffen Lindhart

CVR-NR. 31 77 87 86

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bolig Øst ApS c/o Lindhart Gruppen Nibevej 40 9200 Aalborg SV
	CVR-nr.: 31 77 87 86 Stiftet: 30. oktober 2008 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Direktion	Steffen Lindhart
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Bolig Øst 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. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. december 2023

Direktion:

Steffen Lindhart

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Bolig Øst ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bolig Øst ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 8. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning samt køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.805.834	1.733.881
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-32.724	-32.724
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		311.449	0
DRIFTSRESULTAT		2.084.559	1.701.157
Andre finansielle indtægter.....	1	20.583	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-792.274	-648.685
RESULTAT FØR SKAT		1.312.868	1.052.472
Skat af årets resultat.....	3	-288.831	-231.545
ÅRETS RESULTAT		1.024.037	820.927
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
Overført resultat.....		324.037	820.927
I ALT		1.024.037	820.927

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		81.812	114.536
Investeringsjendomme.....		63.300.000	62.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	63.381.812	63.014.536
ANLÆGSAKTIVER.....		63.381.812	63.014.536
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		747.789	0
Andre tilgodehavender.....		26.064	102.203
Tilgodehavender.....		773.853	102.203
Likvide beholdninger.....		209.601	716.708
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		983.454	818.911
AKTIVER.....		64.365.266	63.833.447
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		19.523.072	19.199.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		700.000	0
EGENKAPITAL.....		20.348.072	19.324.035
Hensættelser til udskudt skat.....		4.003.429	3.940.187
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		4.003.429	3.940.187
Gæld til realkreditinstitutter.....		37.859.049	38.263.124
Selskabsskat.....		225.589	204.277
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	38.084.638	38.467.401
Gæld til realkreditinstitutter.....		469.707	522.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		171.202	44.789
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	275.780
Selskabsskat.....		204.275	197.012
Anden gæld.....		1.067.280	913.899
Periodeafgrænsningsposter.....		16.663	147.595
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.929.127	2.101.824
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		40.013.765	40.569.225
PASSIVER.....		64.365.266	63.833.447
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	125.000	19.199.035	0	19.324.035
Forslag til resultatdisponering.....		324.037	700.000	1.024.037
Egenkapital 30. september 2023.....	125.000	19.523.072	700.000	20.348.072

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	20.583	0	
	20.583	0	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	3.925	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	792.274	644.760	
	792.274	648.685	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	225.589	204.277	
Regulering af udskudt skat.....	63.242	27.268	
	288.831	231.545	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....	163.622	46.832.264	
Tilgang.....	0	88.551	
Kostpris 30. september 2023.....	163.622	46.920.815	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022.....	49.086	0	
Årets afskrivninger	32.724	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2023.....	81.810	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	0	16.067.736	
Årets værdireguleringer.....	0	311.449	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....	0	16.379.185	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	81.812	63.300.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Bolig- og erhvervs- udlejning	
Dagsværdi 30. september 2023.....	45.700.000	17.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	278.902	100.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i henholdsvis Rødovre og Taastrup, som er anskaffet i perioden mellem 2009-2016. Boligejendommen i Rødovres dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 1.869 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.049 tkr.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkast i intervallet på 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Rødovre.

Dagsværdien for en ejendom i Taastrup er fastsat ud fra sammenlignelige handelspriser på ejendomme med tilsvarende størrelse, beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendommene består af en udlejningsejendom i Ballerup, som er anskaffet i 2012. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 968 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 254 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende bolig- og erhvervsejendomme i Ballerup.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	38.328.756	469.707	36.315.481	38.785.873
Selskabsskat.....	225.589	0	0	204.277
	38.554.345	469.707	36.315.481	38.990.150

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Lindhart Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, i alt 38.329 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 63.300 tkr.

Der er endvidere tinglyst indeklån med fuld offentlig støtte til såvel renter som afdrag, og restgælden udgør nom. 1.121 tkr., kursværdi 1.893 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Lindhart Holding A/S er der givet pant i investerings-ejendomme på i alt 12.000 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 44.000 tkr.

	2022/23	2021/22
--	---------	---------

Medarbejderforhold

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bolig Øst ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav eller ud fra sammenlignelige ejendomme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.