

OSTENFELD REVISION

Boligen ApS

Brinken 3
4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. november 2019

Nikolaj Brink Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	8
Balance pr. 30. juni 2019	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Boligen 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. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 26. november 2019

Direktion

Nikolaj Brink Olsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Boligen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligen ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstved, den 26. november 2019

Ostenfeld Revision ApS

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne10155

Selskabsoplysninger

Selskabet

Boligen ApS
Brinken 3
4622 Havdrup

CVR-nr.: 33 64 55 62

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Havdrup

Direktion

Nikolaj Brink Olsen, direktør

Revisor

Ostenfeld Revision ApS
Statsautoriseret revisor
Axeltorv 12, 2.
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

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. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligen ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved husleje indregnes i resultatopgørelsen i den periode huslejen vedrører.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder vedligeholdelse og ejendomsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikringer, vedligeholdelse, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde

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

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	35 år	3.925.000 kr.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Bruttofortjeneste		577.932	616.366
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>-69.909</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		577.932	546.457
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-121.295	-118.458
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-23.522</u>
Resultat af ordinær drift		456.637	404.477
Finansielle indtægter		1.066	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-184.992</u>	<u>-158.286</u>
Resultat før skat		272.711	246.191
Skat af årets resultat	3	<u>-105.330</u>	<u>-57.540</u>
Årets resultat		<u>167.381</u>	<u>188.651</u>
Overført resultat		<u>167.381</u>	<u>188.651</u>
		<u>167.381</u>	<u>188.651</u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>7.568.181</u>	<u>7.689.476</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.568.181</u>	<u>7.689.476</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.568.181</u>	<u>7.689.476</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.402	435
Udskudt skatteaktiv		0	9.417
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.057</u>	<u>29.936</u>
Tilgodehavender		<u>45.459</u>	<u>39.788</u>
Likvide beholdninger		<u>14.635</u>	<u>108.259</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.094</u>	<u>148.047</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.628.275</u></u>	<u><u>7.837.523</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		338.860	338.932
Overført resultat		148.086	-19.296
Egenkapital	4	566.946	399.636
Gæld til realkreditinstitutter		5.069.446	5.299.561
Gæld til tilknyttede virksomheder		197.183	187.932
Selskabsdeltagere og ledelse		1.041.179	1.255.300
Langfristede gældsforpligtelser		6.307.808	6.742.793
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		221.136	231.821
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.840	32.001
Selskabsskat		141.278	43.352
Anden gæld		83.531	97.800
Deposita		297.736	290.120
Kortfristede gældsforpligtelser		753.521	695.094
Gældsforpligtelser i alt		7.061.329	7.437.887
Passiver i alt		7.628.275	7.837.523
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	2018/2019	2017/2018
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	0	64.074
Andre omkostninger til social sikring	0	1.136
Andre personaleomkostninger	0	4.699
	<u>0</u>	<u>69.909</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>69.909</u></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger ledelse	51.683	64.146
Andre finansielle omkostninger	127.231	94.140
Valutakurstab	6.078	0
	<u>184.992</u>	<u>158.286</u>
	<u><u>184.992</u></u>	<u><u>158.286</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	95.913	60.346
Årets udskudte skat	9.417	-2.806
	<u>105.330</u>	<u>57.540</u>
	<u><u>105.330</u></u>	<u><u>57.540</u></u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	338.860	-19.295	399.565
Årets resultat	0	0	167.381	167.381
Egenkapital 30. juni 2019	80.000	338.860	148.086	566.946

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.290, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 7.568.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 850 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er ikke stillet til sikkerhed for gæld.