

# OSTENFELD REVISION

## **Boligen ApS**

Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

## **Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. november 2018

---

Nikolaj Brink Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	8
Balance pr. 30. juni 2018	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 15. november 2018

**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 2017 - 30. juni 2018 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 15. november 2018

**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 2017 - 30. juni 2018

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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligen ApS for 2017/18 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### 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 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.

### 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 nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>616.367</b>	<b>435.501</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-69.909</u>	<u>-351.196</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>546.458</b>	<b>84.305</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-118.458	-117.878
Andre driftsomkostninger		<u>-23.522</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>404.478</b>	<b>-33.573</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-158.286</u>	<u>-151.097</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>246.192</b>	<b>-184.670</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-57.540</u>	<u>40.241</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>188.652</u></b>	<b><u>-144.429</u></b>
Overført resultat		<u>188.652</u>	<u>-144.429</u>
		<b><u>188.652</u></b>	<b><u>-144.429</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.689.476</u>	<u>7.688.331</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.689.476</b></u>	<u><b>7.688.331</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.689.476</b></u>	<u><b>7.688.331</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.371	50.423
Udskudt skatteaktiv		9.417	6.611
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>10.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>39.788</b></u>	<u><b>67.034</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>108.259</b></u>	<u><b>44.243</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>148.047</b></u>	<u><b>111.277</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.837.523</b></u></u>	<u><u><b>7.799.608</b></u></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2018

	Note	2017/2018 kr.	2016/2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		338.932	348.881
Overført resultat		-19.295	-217.895
<b>Egenkapital</b>	4	<b>399.637</b>	<b>210.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.299.561	5.562.658
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.299.561</b>	<b>5.562.658</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		231.821	229.132
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.001	65.627
Gæld til associerede virksomheder		187.932	151.421
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.255.300	1.153.948
Selskabsskat		43.352	0
Anden gæld		97.799	105.116
Deposita		290.120	320.720
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.138.325</b>	<b>2.025.964</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.437.886</b>	<b>7.588.622</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.837.523</b>	<b>7.799.608</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	64.074	346.616
Andre omkostninger til social sikring	1.136	7.408
Andre personaleomkostninger	4.699	-2.828
	<u>69.909</u>	<u>351.196</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger ledelse	64.146	25.550
Andre finansielle omkostninger	94.140	125.547
	<u>158.286</u>	<u>151.097</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	60.346	0
Årets udskudte skat	-2.806	-40.347
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	106
	<u>57.540</u>	<u>-40.241</u>

## Noter

## 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	80.000	348.881	-217.896	210.985
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-9.949	9.949	0
Korrigeret egenkapital 1. juli 2017	80.000	338.932	-207.947	210.985
Årets resultat	0	0	188.652	188.652
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>338.932</b>	<b>-19.295</b>	<b>399.637</b>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.531, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 7.590.

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