

## **Boligen ApS**

Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

## **Årsrapport for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. december 2017

---

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 2016 - 30. juni 2017	9
Balance pr. 30. juni 2017	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 12. december 2017

**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 2016 - 30. juni 2017 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 12. december 2017

**Funder & Ostfeld Revision**

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 29 62 87 77

Stiig Ostfeld

statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

Boligen ApS  
Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 33 64 55 62  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Hjemsted: Havdrup

**Direktion**

Nikolaj Brink Olsen, direktør

**Revisor**

Funder & Ostfeld Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Norgesvej 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 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven. Endvidere har selskabet valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledningen for klasse B- og C-virksomheder. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

1. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.
2. Reserve for opskrivninger

Punkt 1: der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssige skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Punkt 2: Reserve for opskrivninger vedrører materielle aktiver, der måles til dagsværdi efter §41, reduceres fremover med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver.

For 2016/17 er årets resultat efter skat uændret, mens de frie reserver på egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er forøget med t.kr. 10 og reserve for opskrivninger er reduceret med t.kr. 10.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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, samt andre driftsindtægter 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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
Øvrige bygninger	35 år

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>435.501</b>	<b>100.305</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-351.196</u>	<u>-46.644</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>84.305</b>	<b>53.661</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-117.878</u>	<u>-109.893</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-33.573</b>	<b>-56.232</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-151.097</u>	<u>-222.923</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-184.670</b>	<b>-279.155</b>
Skat af årets resultat	3	<u>40.241</u>	<u>39.101</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-144.429</u></b>	<b><u>-240.054</u></b>
Overført resultat		<u>-144.429</u>	<u>-240.054</u>
		<b><u>-144.429</u></b>	<b><u>-240.054</u></b>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.688.331</u>	<u>7.526.740</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>7.688.331</b></u>	<u><b>7.526.740</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.688.331</b></u>	<u><b>7.526.740</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.423	0
Andre tilgodehavender		22.161	14.370
Udskudt skatteaktiv		6.611	0
Selskabsskat		<u>10.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>89.195</b></u>	<u><b>14.370</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>44.243</b></u>	<u><b>72.417</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>133.438</b></u>	<u><b>86.787</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.821.769</b></u></u>	<u><u><b>7.613.527</b></u></u>

FUNDER & OSTENFELD

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		348.881	368.778
Overført resultat		-217.895	-93.363
<b>Egenkapital</b>	5	<b>210.986</b>	<b>355.415</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	33.736
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>33.736</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.562.658	5.832.212
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.562.658</b>	<b>5.832.212</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	229.132	192.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.627	79.502
Gæld til associerede virksomheder		151.421	105.628
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.153.948	582.714
Selskabsskat		0	35.282
Anden gæld		127.277	32.613
Periodeafgrænsningsposter		0	24.960
Deposita		320.720	339.465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.048.125</b>	<b>1.392.164</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.610.783</b>	<b>7.224.376</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.821.769</b>	<b>7.613.527</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsrapporten

	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	346.616	37.488
Andre omkostninger til social sikring	7.408	284
Andre personaleomkostninger	-2.828	8.872
	<u>351.196</u>	<u>46.644</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>0</u>
	2016/2017	2015/2016
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	25.550	15.301
Andre finansielle omkostninger	125.547	207.622
	<u>151.097</u>	<u>222.923</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	2.060
Årets udskudte skat	-40.347	-41.161
Regulering af skat vedrørende tidligere år	106	0
	<u>-40.241</u>	<u>-39.101</u>

## Noter til årsrapporten

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2016	7.304.704
Tilgang i årets løb	279.469
Kostpris 30. juni 2017	<u>7.584.173</u>
Opskrivninger 1. juli 2016	491.703
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-12.755
Årets afskrivninger	-12.755
Opskrivninger 30. juni 2017	<u>466.193</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	269.667
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-12.755
Årets afskrivninger	105.123
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>362.035</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>7.688.331</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>466.193</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>7.222.138</u></b>

## Noter til årsrapporten

## 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	368.778	-93.363	355.415
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-9.949	9.949	0
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016	80.000	358.829	-83.414	355.415
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-9.948	9.948	0
Årets resultat	0	0	-144.429	-144.429
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>80.000</b>	<b>348.881</b>	<b>-217.895</b>	<b>210.986</b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.024.212	5.791.790	229.132	4.646.090
	<b>6.024.212</b>	<b>5.791.790</b>	<b>229.132</b>	<b>4.646.090</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.792, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 7.688.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.652 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er ikke stillet til sikkerhed for gæld.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Nikolaj Brink Olsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-924661007173

IP: 89.239.229.39

2017-12-12 19:29:16Z

NEM ID 

## Stiig Ostenfeld (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:29628777-RID:1284556165526

IP: 87.49.140.10

2017-12-12 20:04:18Z

NEM ID 

## Nikolaj Brink Olsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-924661007173

IP: 89.239.229.39

2017-12-13 09:23:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y6IGF-H3N38-5QKLZ-4M48B-00Q5X-V3BHC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>