

# OSTENFELD REVISION

**Boligen ApS**

Brinken 3

4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

## **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. december 2023

---

Nikolaj Brink Olsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	9
Balance pr. 30. juni 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 18. december 2023

**Direktion**

Nikolaj Brink Olsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Boligen ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Boligen ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 18. december 2023

**Ostenfeld Revision ApS**

Statsautoriseret revisor

CVR-nr. 36 07 12 81

Stiig Ostenfeld

statsautoriseret revisor

mne10155

# OSTENFELD REVISION

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Boligen ApS  
Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr.: 33 64 55 62

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på DKK 244.525, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.212.986.

### **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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i DKK

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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, samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	35 år	3.925.000 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af ejendomme i selskabet.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	Note	2022/2023 DKK	2021/2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>659.834</u>	<u>621.536</u>
Personaleomkostninger		<u>-41.401</u>	<u>-2.400</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>618.433</b>	<b>619.136</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-131.365</u>	<u>-130.337</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>487.068</b>	<b>488.799</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-136.525</u>	<u>-98.154</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>350.543</b>	<b>390.645</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-106.018</u>	<u>-114.598</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>244.525</b></u>	<u><b>276.047</b></u>
Foreslået udbytte		0	30.000
Overført resultat		<u>244.525</u>	<u>246.047</u>
		<u><b>244.525</b></u>	<u><b>276.047</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.128.072</u>	<u>7.239.259</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.128.072</b></u>	<u><b>7.239.259</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.128.072</b></u>	<u><b>7.239.259</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		92.690	0
Andre tilgodehavender		9.086	18.681
Periodeafgrænsningsposter		<u>30.096</u>	<u>28.404</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>131.872</b></u>	<u><b>47.085</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>136.611</b></u>	<u><b>92.568</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>268.483</b></u>	<u><b>139.653</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.396.555</b></u></u>	<u><u><b>7.378.912</b></u></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		300.595	313.350
Overført resultat		832.391	587.866
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.212.986</b>	<b>1.011.216</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.954.696	4.189.900
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.438	84.856
Selskabsdeltagere og ledelse		1.279.987	1.234.415
Deposita		364.370	393.960
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.642.491</b>	<b>5.903.131</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		254.876	282.838
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.738	49.583
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.708	40.000
Selskabsskat		163.616	69.145
Anden gæld		26.140	22.999
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>541.078</b>	<b>464.565</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.183.569</b>	<b>6.367.696</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.396.555</b>	<b>7.378.912</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	313.350	587.866	30.000	1.011.216
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	0	244.525	0	244.525
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-12.755	0	0	-12.755
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>80.000</b>	<b>300.595</b>	<b>832.391</b>	<b>0</b>	<b>1.212.986</b>

## Noter

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger ledelse	37.632	32.343
Andre finansielle omkostninger	98.876	65.811
Valutakurstab	17	0
	<u>136.525</u>	<u>98.154</u>
	<u><b>136.525</b></u>	<u><b>98.154</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	106.018	114.598
	<u>106.018</u>	<u>114.598</u>
	<u><b>106.018</b></u>	<u><b>114.598</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.208, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2023 udgør t.kr. 7.128.

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