

# OSTENFELD REVISION

**Boligen ApS**

Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

## **Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 2. december 2020

---

Nikolaj Brink Olsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2019 - 30. juni 2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 30. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 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 30. november 2020

**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 2019 - 30. juni 2020

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 153.656, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 720.602.

### **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 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, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

#### 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### 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 nettorealisationseværdi.

### 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.

**Anvendt regnskabspraksis**

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 2019 - 30. juni 2020**

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>472.987</b>	<b>577.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-121.295</u>	<u>-121.295</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>351.692</b>	<b>456.637</b>
Finansielle indtægter		-2.484	1.066
Finansielle omkostninger	1	<u>-118.024</u>	<u>-184.992</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>231.184</b>	<b>272.711</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-77.528</u>	<u>-105.330</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>153.656</u></b>	<b><u>167.381</u></b>
Foreslået udbytte		30.000	0
Overført resultat		<u>123.656</u>	<u>167.381</u>
		<b><u>153.656</u></b>	<b><u>167.381</u></b>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.446.886</u>	<u>7.568.181</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.446.886</b></u>	<u><b>7.568.181</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.446.886</b></u>	<u><b>7.568.181</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.676	12.402
Periodeafgrænsningsposter		<u>123.120</u>	<u>33.057</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>131.796</b></u>	<u><b>45.459</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>42.510</b></u>	<u><b>14.635</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>174.306</b></u>	<u><b>60.094</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.621.192</b></u></u>	<u><u><b>7.628.275</b></u></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2020

	Note	2019/2020 kr.	2018/2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		338.860	338.860
Overført resultat		271.742	148.086
Foreslået udbytte for regnskabsåret		30.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>720.602</b>	<b>566.946</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.753.356	5.069.446
Gæld til tilknyttede virksomheder		170.157	197.183
Selskabsdeltagere og ledelse		1.155.076	1.041.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.078.589</b>	<b>6.307.808</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		275.166	221.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.650	9.840
Selskabsskat		160.729	141.278
Anden gæld		44.111	83.531
Deposita		323.345	297.736
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>822.001</b>	<b>753.521</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.900.590</b>	<b>7.061.329</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.621.192</b>	<b>7.628.275</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	338.860	148.086	0	566.946
Årets resultat	0	0	153.656	30.000	183.656
Foreslået udbytte	0	0	-30.000	0	-30.000
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>338.860</b>	<b>271.742</b>	<b>30.000</b>	<b>720.602</b>

## Noter

	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger ledelse	37.049	51.683
Andre finansielle omkostninger	78.829	127.231
Valutakurstab	2.146	6.078
	<u>118.024</u>	<u>184.992</u>
	<u><b>118.024</b></u>	<u><b>184.992</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	77.528	95.913
Årets udskudte skat	0	9.417
	<u>77.528</u>	<u>105.330</u>
	<u><b>77.528</b></u>	<u><b>105.330</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.028, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør t.kr. 7.446.

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