

# OSTENFELD REVISION

**Boligen ApS**  
Brinken 3  
4622 Havdrup

CVR-nr. 33 64 55 62

## **Årsrapport for 2020/21**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. november 2021

---

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 2020 - 30. juni 2021	9
Balance pr. 30. juni 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 25. november 2021

**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 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 25. november 2021

**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 2020 - 30. juni 2021

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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020/21 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 110.077, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 787.924.

### **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 2020/21 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 2020/21 er aflagt i kr.

### 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, samt andre driftsindtægter 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- 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. 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
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.

### 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 2020 - 30. juni 2021**

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>406.543</u>	<u>472.987</u>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-114.175</u>	<u>-121.295</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>292.368</b>	<b>351.692</b>
Finansielle indtægter		0	-2.484
Finansielle omkostninger	1	<u>-114.993</u>	<u>-118.024</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>177.375</b>	<b>231.184</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-67.298</u>	<u>-77.528</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>110.077</b></u>	<u><b>153.656</b></u>
Foreslået udbytte		40.000	30.000
Overført resultat		<u>70.077</u>	<u>123.656</u>
		<u><b>110.077</b></u>	<u><b>153.656</b></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>7.363.300</u>	<u>7.446.886</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.363.300</b></u>	<u><b>7.446.886</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.363.300</b></u>	<u><b>7.446.886</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.105	8.676
Andre tilgodehavender		2	0
Selskabsskat		79.529	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.234</u>	<u>123.120</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>130.870</b></u>	<u><b>131.796</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>15.221</b></u>	<u><b>42.510</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>146.091</b></u>	<u><b>174.306</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.509.391</b></u></u>	<u><u><b>7.621.192</b></u></u>

## OSTENFELD REVISION

## Balance pr. 30. juni 2021

	Note	2020/2021 kr.	2019/2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		326.105	338.860
Overført resultat		341.819	271.742
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	30.000
<b>Egenkapital</b>		<b>787.924</b>	<b>720.602</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.473.036	4.753.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.856	170.157
Selskabsdeltagere og ledelse		1.184.039	1.155.076
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.766.931</b>	<b>6.078.589</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		278.552	275.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.540	18.650
Gæld til tilknyttede virksomheder		30.000	0
Selskabsskat		137.797	160.729
Anden gæld		72.995	44.111
Deposita		403.652	323.345
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>954.536</b>	<b>822.001</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.721.467</b>	<b>6.900.590</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.509.391</b>	<b>7.621.192</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	338.860	271.742	30.000	720.602
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-30.000	-30.000
Årets resultat	0	0	110.077	40.000	150.077
Foreslået udbytte	0	0	-40.000	0	-40.000
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-12.755	0	0	-12.755
<b>Egenkapital 30. juni 2021</b>	<b>80.000</b>	<b>326.105</b>	<b>341.819</b>	<b>40.000</b>	<b>787.924</b>

## Noter

	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger ledelse	38.041	37.049
Andre finansielle omkostninger	76.349	80.975
Valutakurstab	603	0
	<u>114.993</u>	<u>118.024</u>
	<u><b>114.993</b></u>	<u><b>118.024</b></u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	67.298	77.528
	<u>67.298</u>	<u>77.528</u>
	<u><b>67.298</b></u>	<u><b>77.528</b></u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.751, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2021 udgør t.kr. 7.363.

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