



**Helledie**  
Revision

## **Bolig Compagniet ApS**

Svenstrupvej 131

9760 Vrå

CVR-nr. 36031352

## **Årsrapport for 2018**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2019

---

Søren Skov Søndergaard  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bolig Compagniet ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vrå, den 24. marts 2019

### **Direktion**

Søren Skov Søndergaard  
Direktør

Ernst Wæhrens Hansen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Bolig Compagniet ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Compagniet ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Brønderslev, den 24. marts 2019

### **Helledie Revision ApS**

CVR-nr. 39164388

Brian Richardt Helledie

Registreret revisor

mne35833

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Bolig Compagniet ApS Svenstrupvej 131 9760 Vrå
CVR-nr.	36031352
Stiftelsesdato	2. juli 2014
Hjemsted	Hjørring
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Søren Skov Søndergaard, Direktør Ernst Wæhrens Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	Helledie Revision ApS Håndværkervej 1.b 9700 Brønderslev CVR-nr.: 39164388

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 114.469, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 7.039.801, og en egenkapital på kr. 1.083.518.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>273.096</b>	<b>135.436</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-33.549	197.479
<b>Driftsresultat</b>		<b>239.547</b>	<b>332.915</b>
Finansielle omkostninger		-92.602	-59.881
<b>Resultat før skat</b>		<b>146.945</b>	<b>273.034</b>
Skat af årets resultat	1	-32.476	-60.010
<b>Årets resultat</b>		<b>114.469</b>	<b>213.024</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		114.469	213.024
<b>Resultatdisponering</b>		<b>114.469</b>	<b>213.024</b>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	6.986.098	5.432.359
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.986.098</b>	<b>5.432.359</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.986.098</b>	<b>5.432.359</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.390	34.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.390</b>	<b>34.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>24.313</b>	<b>5.873</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>53.703</b>	<b>39.873</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.039.801</b>	<b>5.472.232</b>



**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	75.000	75.000
Overkurs ved emission	4	0	456.500
Overført resultat	5	1.008.518	437.549
<b>Egenkapital</b>		<b>1.083.518</b>	<b>969.049</b>
Hensættelser til udskudt skat		60.600	67.900
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>60.600</b>	<b>67.900</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.631.299	3.594.243
Gæld til banker		655.659	378.744
Deposita		151.255	128.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.438.213</b>	<b>4.101.452</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		219.076	143.822
Gæld til banker		154.904	124.357
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.994	15.385
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		29.776	4.610
Anden gæld		20.827	35.764
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.893	9.893
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>457.470</b>	<b>333.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.895.683</b>	<b>4.435.283</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.039.801</b>	<b>5.472.232</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

**Noter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	16.610	14.102
Regulering udskudt skat	43.400	400
	<b>60.010</b>	<b>14.502</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.039.611	2.906.720
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.553.740	2.944.230
Afgang i årets løb	0	-811.338
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.593.351</b>	<b>5.039.612</b>
Dagsværdireguleringer primo	392.747	0
Årets reguleringer	0	392.747
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>392.747</b>	<b>392.747</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.986.098</b>	<b>5.432.359</b>

Selskabets investeringsejendomme er 4 beboelsesejendomme på i alt 982 m2 beliggende i Hjørring og Brønderslev. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model og følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsafkast 815.000 kr.
- Fradrag for nuværende tomgang 0 kr.
- Forventet renoveringsomkostning i 2019 150.000 kr.
- Afkastkrav 5 til 7%

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 350.000 kr. Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 7.114 kr./m2. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	75.000	50.000
Årets tilgang	0	25.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>

Der er i løbet af regnskabsåret foretaget en kapitaludvidelse på nom. kr. 25.000. Udover kapitaludvidelsen i 2017 på kr. 25.000, har selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>4. Overkurs ved emission</b>		
Saldo primo	456.500	0
Årets tilgang	0	456.500
Årets afgang	-456.500	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>	<b>456.500</b>

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	437.549	224.525
Årets tilgang	114.469	213.024
Overført fra overkursfond	456.500	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.008.518</b>	<b>437.549</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	4.631.299	169.576	3.926.747
Gæld til banker	655.659	49.500	440.159
Anden gæld	151.255	0	151.255
	<b>5.438.213</b>	<b>219.076</b>	<b>4.518.161</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.7801, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 6.986.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der afgivet ejerpantebreve på TDKK 500 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 2.780.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Bolig Compagniet ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra udlejning indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab

## **Anvendt regnskabspraksis**

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af

## **Anvendt regnskabspraksis**

ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.