

## **Bolig 5000 ApS**

Åløkkevænget 2 C, 5000 Odense C

**CVR-nr. 36 93 59 79**

**Årsrapport for perioden  
1. oktober 2018 til 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28. januar 2020

---

Jens Dvinge  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

### Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Bolig 5000 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. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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.

Odense, den 28. januar 2020

### **Direktion**

Jens Dvinge

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Bolig 5000 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bolig 5000 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 28. januar 2020

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Jan Nielsen  
registeret revisor  
MNE-nr. mne958

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Bolig 5000 ApS Åløkkevænget 2 C 5000 Odense C
	CVR-nr.: 36 93 59 79
	Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Stiftet: 24. juni 2015
	Hjemsted: Odense
Direktion	Jens Dvinge
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 1.037.910, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.653.571.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>589.006</b>	<b>481</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.150.000	1.322
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.739.006</b>	<b>1.803</b>
Finansielle omkostninger		-408.513	-264
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.330.493</b>	<b>1.539</b>
Skat af årets resultat	2	-292.583	-348
<b>Årets resultat</b>		<b>1.037.910</b>	<b>1.191</b>
Overført resultat		1.037.910	1.191
		<b>1.037.910</b>	<b>1.191</b>

## Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	12.617.380	9.800
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>12.617.380</b>	<b>9.800</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.617.380</b>	<b>9.800</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.359	0
Selskabsskat		0	13
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.359</b>	<b>13</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.961.513</b>	<b>80</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.974.872</b>	<b>93</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>14.592.252</b>	<b>9.893</b>



## Balance 30. september

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.603.571	1.565
<b>Egenkapital</b>		<b>2.653.571</b>	<b>1.615</b>
Hensættelse til udskudt skat		743.000	469
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>743.000</b>	<b>469</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.182.959	5.536
Andre kreditinstitutter		0	943
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>9.182.959</b>	<b>6.479</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	661.294	148
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.062.536	897
Skyldigt sambeskatningsbidrag		18.942	0
Anden gæld		230.450	285
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.012.722</b>	<b>1.330</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.195.681</b>	<b>7.809</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.592.252</b>	<b>9.893</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	1.565.661	1.615.661
Årets resultat	0	1.037.910	1.037.910
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>2.603.571</b>	<b>2.653.571</b>

## Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.942	-13
Årets udskudte skat	273.641	361
	<b>292.583</b>	<b>348</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		7.825.065
Tilgang i årets løb		1.667.380
Kostpris 30. september		9.492.445
Værdireguleringer 1. oktober		1.974.935
Årets værdireguleringer		1.150.000
Værdireguleringer 30. september		3.124.935
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>12.617.380</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendomme består af 9 boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendomme er beliggende i Odense.

Ejendom købt i regnskabsåret, indgår til anskaffelsessum.

Boligejendommen dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning af ejendommene. Ved beregningen er anvendt forventede drifts, administrations og vedligeholdelsesomkostninger.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav på tilsvarende boligejendomme i Odense.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendom måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventede normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	12.318.750	10.950.000	9.855.000
Ændring i dagsværdi	1.368.750	0	-1.095.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.577.772	9.426.959	244.000	7.886.495
Andre kreditinstitutter	1.048.630	417.294	417.294	0
	<b>6.626.402</b>	<b>9.844.253</b>	<b>661.294</b>	<b>7.886.495</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dvinge Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har Fynske Bank stillet en forhåndslånegaranti på t.kr. 1.500.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9427, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 10.950.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.350 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.350 til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig 5000 ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er 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.

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 lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes for den periode, regnskabsåret løber over

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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

### Aktiver der måles til dagsværdi

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.