

Bolig 5000 ApS

Åløkkevænget 2 C, 5000 Odense C

CVR-nr. 36 93 59 79

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 20. februar 2019



Jens Dvinge
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 13. februar 2019

Direktion



Jens Dvinge

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Bolig 5000 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig 5000 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 vores 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.

Odense, den 13. februar 2019

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 2017 - 30. september 2018
	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 2017/18 udviser et overskud på kr. 1.191.484, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.615.660.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Bruttofortjeneste		482.190	155
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.321.588	75
Resultat før finansielle poster		1.803.778	230
Finansielle omkostninger		-264.294	-271
Resultat før skat		1.539.484	-41
Skat af årets resultat	2	-348.000	8
Årets resultat		1.191.484	-33
Overført resultat		1.191.484	-33
		1.191.484	-33

Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	9.800.000	8.200
Aktiver der måles til dagsværdi		9.800.000	8.200
Anlægsaktiver i alt		9.800.000	8.200
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		13.359	0
Tilgodehavender		13.359	0
Likvide beholdninger		79.683	19
Omsætningsaktiver i alt		93.042	19
Aktiver i alt		9.893.042	8.219

Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		1.565.660	374
Egenkapital		1.615.660	424
Hensættelse til udskudt skat		469.359	108
Hensatte forpligtelser i alt		469.359	108
Gæld til realkreditinstitutter		5.535.773	5.577
Andre kreditinstitutter		942.630	1.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.478.403	6.577
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	148.000	198
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		897.189	702
Anden gæld		284.431	210
Kortfristede gældsforpligtelser		1.329.620	1.110
Gældsforpligtelser i alt		7.808.023	7.687
Passiver i alt		9.893.042	8.219
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	374.176	424.176
Årets resultat	0	1.191.484	1.191.484
Egenkapital 30. september	50.000	1.565.660	1.615.660

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-13.359	0
Årets udskudte skat	361.359	-8
	348.000	-8
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		7.546.654
Tilgang i årets løb		278.412
Kostpris 30. september		7.825.066
Værdireguleringer 1. oktober		653.346
Årets værdireguleringer		1.321.588
Værdireguleringer 30. september		1.974.934
Regnskabsmæssig værdi 30. september		9.800.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendom består af 8 boliger, som alle er klassificeret som boliglejemaal. Investeringsejendommen er beliggende i Odense.

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

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

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.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,75% 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	4,3	4,8	5,3
Dagsværdi	11.007.059	9.800.000	8.910.476
Ændring i dagsværdi	1.207.059	0	-889.524

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.619.349	5.577.773	42.000	4.835.833
Andre kreditinstitutter	1.155.504	1.048.630	106.000	530.000
	6.774.853	6.626.403	148.000	5.365.833

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. 5.619, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 9.800.

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 2017/18 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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabs-mæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2016 er fastsat ved anvendelse af mæglervurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.