

Bolig 5000 ApS

Aløkkevænget 2 C, 5000 Odense C

CVR-nr. 36 93 59 79

**Årsrapport for perioden
1. oktober 2016 til 30. september 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 06/03 2018



Jens Dvinge
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	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 2016 - 30. september 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 1. marts 2018

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 2016 - 30. september 2017 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 Etiske 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 1. marts 2018

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 2016 - 30. september 2017
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 2016/17 udviser et underskud på kr. 33.150, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på kr. 424.176.

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		154.355	205
Værdireguleringer af investeringsaktiver		74.630	579
Resultat før finansielle poster		228.985	784
Finansielle omkostninger		-270.135	-261
Resultat før skat		-41.150	523
Skat af årets resultat	2	8.000	-116
Årets resultat		-33.150	407
Overført resultat		-33.150	407
		-33.150	407

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.200.000	7.975
Materielle anlægsaktiver		8.200.000	7.975
Anlægsaktiver i alt		8.200.000	7.975
Likvide beholdninger		18.725	23
Omsætningsaktiver i alt		18.725	23
Aktiver i alt		8.218.725	7.998

Balance 30. september

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		374.176	407
Egenkapital		424.176	457
Hensættelse til udskudt skat		108.000	116
Hensatte forpligtelser i alt		108.000	116
Gæld til realkreditinstitutter		5.577.749	5.619
Andre kreditinstitutter		999.504	1.102
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.577.253	6.721
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	197.600	197
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		702.066	200
Anden gæld		209.630	307
Kortfristede gældsforpligtelser		1.109.296	704
Gældsforpligtelser i alt		7.686.549	7.425
Passiver i alt		8.218.725	7.998
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. oktober	50.000	407.326	457.326
Årets resultat	0	-33.150	-33.150
Egenkapital 30. september	50.000	374.176	424.176

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>-8.000</u>	<u>116</u>
	<u>-8.000</u>	<u>116</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober		7.396.284
Tilgang i årets løb		<u>150.370</u>
Kostpris 30. september		<u>7.546.654</u>
Værdireguleringer 1. oktober		578.716
Årets værdireguleringer		<u>74.630</u>
Værdireguleringer 30. september		<u>653.346</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>8.200.000</u>

Noter til årsrapporten

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet investeringsejendom består af 6 boliger, som alle er klassificeret som boliglejemål. 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..

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 4,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 4,25% 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	3,8	4,3	4,8
Dagsværdi	9.300.000	8.200.000	7.300.000
Ændring i dagsværdi	1.100.000	0	-900.000

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober kr.	Gæld 30. september kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.660.493	5.619.349	41.600	5.034.000
Andre kreditinstitutter	1.258.737	1.155.504	156.000	375.500
	6.919.230	6.774.853	197.600	5.409.500

5 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

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 2017 udgør t.kr. 8.200.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig 5000 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2016/17 er selskabets første regnskabsperiode.

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 nettoomsætning, med fradrag af omkostninger til drift og administration.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter medregnes for den periode, regnskabsåret løber over

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Materielle anlægsaktiver

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 kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 regnskabsmæssige skøn.

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

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.

Gældsforpligtelser

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