

## **Bolig 5000 ApS**

**Åløkkevænget 2 C, 5000 Odense C**

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

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26. maj 2021

---

Jens Dvinge  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 26. maj 2021

### 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. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 26. maj 2021

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36180

Jan Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne958

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Bolig 5000 ApS Åløkkevænget 2 C 5000 Odense C
	CVR-nr.: 36 93 59 79
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020
	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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 579.967, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.246.063.

Selskabet har omlagt regnskabsår fra 30. september til 31. december. Sammenligningstal omfatter omlægningsperiode 1. oktober 2019 til 31. december 2019.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Det er ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### 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. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	1/10-31/12 2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>467.216</b>	<b>91</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		615.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.082.216</b>	<b>91</b>
Finansielle omkostninger		-317.797	-74
<b>Resultat før skat</b>		<b>764.419</b>	<b>17</b>
Skat af årets resultat	2	-184.452	-4
<b>Årets resultat</b>		<b>579.967</b>	<b>13</b>
Overført resultat		579.967	13
		<b>579.967</b>	<b>13</b>

## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringssejendomme	3	16.708.207	12.617
<b>Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<b>16.708.207</b>	<b>12.617</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.708.207</b>	<b>12.617</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		134.879	0
Andre tilgodehavender		7.561	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>142.440</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>198.756</b>	<b>1.520</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>341.196</b>	<b>1.520</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.049.403</b>	<b>14.137</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		3.196.063	2.617
<b>Egenkapital</b>		<b>3.246.063</b>	<b>2.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		901.000	744
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>901.000</b>	<b>744</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.318.571	9.139
Deposita		253.150	188
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.571.721</b>	<b>9.327</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	413.300	244
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.497.313	1.093
Skyldigt sambeskatningsbidrag		29.960	3
Anden gæld		390.046	53
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.330.619</b>	<b>1.399</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.902.340</b>	<b>10.726</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.049.403</b>	<b>14.137</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	2.616.096	2.666.096
Årets resultat	0	579.967	579.967
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>3.196.063</b>	<b>3.246.063</b>

## Noter

	2020 kr.	1/10-31/12 2019 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	42.322	3
Årets udskudte skat	157.000	1
Skat, selvangivelse 2021	-14.870	0
	<b>184.452</b>	<b>4</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar		9.492.445
Tilgang i årets løb		3.475.827
Kostpris 31. december		12.968.272
Værdireguleringer 1. januar		3.124.935
Årets værdireguleringer		615.000
Værdireguleringer 31. december		3.739.935
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>16.708.207</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 3 ejendomme som indeholder et enkelt erhvervslejemål og herudover beboelseslejemål.

Investeringsejendomme er beliggende i Odense.

Ejendomme købt i de seneste 2 år, er stadig under ombygning og indgår til anskaffelsessum med tillæg af forbedringer.

## Noter

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

Boligejendommen dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 4,5%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, 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.
	4,0	4,5	5,0
Dagsværdi	12.983.850	11.565.000	10.431.000
Ændring i dagsværdi	1.418.850	0	-1.134.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	9.383.467	10.731.871	413.300	8.662.000
Deposita	188.350	253.150	0	0
	<b>9.571.817</b>	<b>10.985.021</b>	<b>413.300</b>	<b>8.662.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

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.

Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2020 fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.732, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 13.707.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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.

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 lejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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*

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 dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisation sværdi.

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.