

*Bolig5000 ApS
Åløkkevænget 2C
5000 Odense C*

CVR-nr: 36 93 59 79

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Bolig5000 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 13. juni 2022

Direktion

Jens Dvinge

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bolig5000 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig5000 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odense C, den 13. juni 2022

Schmidt REVISION ApS
CVR-nr.: 29529507

Charlotte Schmidt
Registreret Revisor
FSR - Danske Revisorer
mne12365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bolig5000 ApS Åløkkevænget 2C 5000 Odense C
	CVR-nr.: 36 93 59 79 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Dvinge
Revisor	Schmidt REVISION ApS Lumbyvej 11, Indgang A, st.tv. 5000 Odense C CVR: 29529507
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden beslægtet virksomhed hertil.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt anden beslægtet virksomhed hertil..

Udviklingen 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 og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig5000 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

posterings direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

sambeskatningsbidrag” eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag.”

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skatteaktiv nedskrives til nettorealiseringsværdi.

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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser, gæld til leverandører, skyldigt sambeskatningsbidrag, gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	345.245	467.216
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	345.245	467.216
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.043.234	615.000
DRIFTSRESULTAT	1.388.479	1.082.216
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.503	0
Andre finansielle omkostninger.....	378.884-	317.797-
RESULTAT FØR SKAT	1.018.098	764.419
Skat af årets resultat.....	193.234-	184.452-
ÅRETS RESULTAT	824.864	579.967
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
Overført resultat.....	704.864	579.967
DISPONERET I ALT	824.864	579.967

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
1 Investeringsejendomme	23.510.000	16.708.207
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.799	0
Materielle anlægsaktiver	23.545.799	16.708.207
ANLÆGSAKTIVER	23.545.799	16.708.207
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	301.022	134.879
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	11.059	0
Andre tilgodehavender	20.635	7.561
Periodeafgrænsningsposter	44.804	0
Tilgodehavender	377.520	142.440
Likvide beholdninger	58.981	198.756
OMSÆTNINGSAKTIVER	436.501	341.196
AKTIVER	23.982.300	17.049.403

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.900.927	3.196.063
Forslag til udbytte for regnskabsåret	120.000	0
EGENKAPITAL.....	4.070.927	3.246.063
Hensættelse til udskudt skat.....	1.105.293	901.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.105.293	901.000
Kreditinstitutter.....	15.701.437	10.318.571
Deposita	453.850	253.150
2 Langfristede gældsforpligtelser	16.155.287	10.571.721
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	620.700	413.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	319.710	390.046
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	29.960
Periodeafgrænsningsposter	35.752	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.674.631	1.497.313
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.650.793	2.330.619
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.806.080	12.902.340
PASSIVER	23.982.300	17.049.403
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	12.968.272	0
Tilgang i årets løb	5.758.559	35.799
Kostpris 31. december 2021	18.726.831	35.799
Opskrivninger, primo	3.739.935	0
Årets opskrivninger	1.043.234	0
Opskrivninger 31. december 2021	4.783.169	0
Materielle anlægsaktiver i alt	23.510.000	35.799

Årets opskrivninger til dagsværdi på investeringsejendomme kr. 1.043.234 er indregnet i resultatopgørelsen.

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Odense, bliver anvendt til beboelseslejemål såvel som erhvervslejemål.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et fastsat driftsafkastkrav.

Ved opgørelsen af af driftsafkastet for de enkelte ejendomme, er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved 100% udlejning, samt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Der er ved beregningen anvendt et driftsafkast på 4,00% til 4,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, herunder ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet svarer således til det generelle afkastkrav på tilsvarende investeringsejendomme i Odense.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	10.731.871	16.322.137	620.700	13.207.465
Deposita	253.150	453.850	0	0
	<u>10.985.021</u>	<u>16.775.987</u>	<u>620.700</u>	<u>13.207.465</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og 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.

Den samlede forpligtelse pr. 31. december 2021 fremgår af årsrapporten for moderselskabet.

Selskabet har indgået operationel splitleasingkontrakt med en restløbetid på 8 måneder, med en samlet restleasingydelse på kr. 254.754. Selskabet hæfter solidarisk sammen med anden leasingtager for splitleasingkontraktens samlede forpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 16.322.137, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 23.510.000.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld udstedt ejerpantebrev kr. 1.350.000 i ovenstående grunde og bygninger.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Dvinge

Direktør

På vegne af: Bolig5000 ApS

Serienummer: 6581980c-82ff-4f9e-99f8-1036ed3f4b94

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-14 09:20:42 UTC



Charlotte Schmidt

Registreret revisor

På vegne af: Bolig5000 ApS

Serienummer: CVR:29529507-RID:1201086456028

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-14 09:35:21 UTC



Jens Dvinge

Dirigent

På vegne af: Bolig5000 ApS

Serienummer: 6581980c-82ff-4f9e-99f8-1036ed3f4b94

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-06-14 09:54:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: YZAWI-Q0PPY-SAYE4-PLYE4-EFTTO-C7WQ2B

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>