



*Bolig Besigtigelse ApS
Storegade 69A
3700 Rønne*

CVR-nummer: 37409480

ÅRSRAPPORT
1. januar 2021 - 31. december 2021

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/4 2022

Morten Søgaard Hansen
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	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 7/4 2022

Direktion

Morten Søgaard Hansen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bolig Besigtigelse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bolig Besigtigelse 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, 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 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.

Rønne, den 7/4 2022

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bolig Besigtigelse ApS Storegade 69A 3700 Rønne
	CVR-nr.: 37 40 94 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Søgaard Hansen
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Slotsgade 44 3400 Hillerød
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Mads Jensen

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i rådgivning indenfor byggebranchen, samt udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket selskabets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 67, hvilket er mindre tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 6.390, og en egenkapital på t.kr. -905.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022

Der forventes uændret aktivitet og stigning i indtjeningen for regnskabsåret 2022. Selskabets kapital forventes reetableret ved egen drift fremadrettet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Bolig Besigtigelse ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, samt ejendommens driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til underentreprenører, salg, lokaler, øvrige personaleomkostninger, administration, mv.

Personaleomkostninger

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris 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.

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 sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles 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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	481.389	132
1 Personalemkostninger.....	-126.180	-119
2 Af- og nedskrivninger.....	-109.732	-71
Andre driftsomkostninger.....	-30.400	0
DRIFTSRESULTAT	215.077	-58
Andre finansielle indtægter	942	0
Andre finansielle omkostninger	-149.354	-50
RESULTAT FØR SKAT	66.665	-108
3 Skat af årets resultat.....	0	100
ÅRETS RESULTAT	66.665	-8
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	66.665	-8
DISPONERET I ALT	66.665	-8

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020 kr. 1000
4 Grunde og bygninger	6.154.210	5.513
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	65.492	44
Materielle anlægsaktiver	6.219.702	5.557
Låneomkostninger	0	39
Finansielle anlægsaktiver	0	39
ANLÆGSAKTIVER	6.219.702	5.596
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.707	21
Andre tilgodehavender	38.748	0
Udskudt skatteaktiv	100.000	100
Tilgodehavender	170.455	121
Likvide beholdninger	0	1.623
OMSÆTNINGSAKTIVER	170.455	1.744
AKTIVER	6.390.157	7.340

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	50.000	50
Overført resultat.....	-954.502	-1.021
EGENKAPITAL.....	-904.502	-971
Ansvarlig lånekapital.....	1.000.000	1.000
Gældsbreve.....	2.025.000	2.137
Prioritetsgæld.....	2.281.107	2.472
Kreditinstitutter	0	0
Deposita.....	245.461	42
6 Langfristede gældsforpligtelser.....	5.551.568	5.651
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	232.950	799
Kreditinstitutter	30.217	844
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	13.500	19
7 Gæld til tilknyttede virksomheder.....	13.571	0
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	17.428	41
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.435.425	957
Kortfristede gældsforpligtelser	1.743.091	2.660
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	7.294.659	8.311
PASSIVER	6.390.157	7.340
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Ejerforhold		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	50.000	50
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50
Overført resultat, primo	-1.021.167	-1.013
Årets resultat.....	66.665	-8
Overført resultat ultimo.....	-954.502	-1.021
EGENKAPITAL.....	-904.502	-971

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	118.864	114
Andre omkostninger til social sikring	7.316	5
	<u>126.180</u>	<u>119</u>
2 Af- og nedskrivninger		
Bygninger	60.132	17
Småanskaffelser.....	31.440	40
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	18.160	14
	<u>109.732</u>	<u>71</u>
3 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-100
	<u>0</u>	<u>-100</u>

NOTER

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
4 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	5.562.180	70.480
Tilgang i årets løb	702.250	70.000
Afgang i årets løb	0	-32.000
Kostpris 31. december 2021	6.264.430	108.480
Af-/nedskrivninger, primo	-50.088	-26.427
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	1.600
Årets af-/nedskrivninger	-60.132	-18.161
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	-110.220	-42.988
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	6.154.210	65.492

	2021	2020 kr. 1000
5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Morten Søgaard Holding ApS ApS	31.707	21
	31.707	21

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	1.000.000	1.000.000	0	1.000.000
Gældsbreve	2.250.000	2.137.500	112.500	1.575.000
Prioritetsgæld	2.575.000	2.401.557	120.450	1.747.000
Kreditinstitutter	583.712	0	0	0
Deposita	42.000	245.461	0	0
	6.450.712	5.784.518	232.950	4.322.000

NOTER

	2021	2020 kr. 1000
7 Gæld til tilknyttede virksomheder		
3byg ApS.....	13.571	0
	<u>13.571</u>	<u>0</u>

8 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet har et tilgodehavende udskudt skat på t.kr. 115 ud over indregnet skatteaktiv. Selskabet har herudover ikke aktiver, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet forpligtelser ud over, hvad der fremgår af balancen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af Morten Søgaard Holding ApS årsregnskab, CVR-nr. 34 72 82 32. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 600 i ejendommen Krystalgade 18, 3700 Rønne, t.kr. 1.025 i ejendommen Provstegade 11 og t.kr. 950 i ejendommen Lille Madsegade 41.

Den bogførte værdi af ejendommene udgjorde pr. 31. december 2021, t.kr. 5.903

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 800 i ejendommen Krystalgade 18, 3700 Rønne.

Den bogførte værdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2021, t.kr. 1.637

10 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% af anpartskapitalen på kr. 50.000.

Morten Søgaard Holding ApS, Storegade 69A, 3700 Rønne