

Boligselskabet Danmark ApS

Dunbjergvej 22, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 37 54 56 51

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2020.

Per Møller Henningsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Boligselskabet Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 23. marts 2020

Direktion

Per Møller Henningsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Boligselskabet Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligselskabet Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 FSR – danske revisorerets 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 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.

Svendborg, den 23. marts 2020

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Thomas Brun Kaysen

statsautoriseret revisor
mne45830

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | Boligselskabet Danmark ApS Dunsbjergvej 22 5900 Rudkøbing |
| | CVR-nr.: 37 54 56 51 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Per Møller Henningsen |
| Revisor | Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg |
| Modervirksomhed | Arthur Møller Holding ApS |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Hovedaktiviteten i regnskabsåret har været i overensstemmelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 209 t.kr. mod 225 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -64 t.kr. mod 16 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligselskabet Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

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

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

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år | 20-25 |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Boligselskabet Danmark ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 209.213 | 224.909 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -46.502 | -32.353 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -231.391 | -162.857 |
| Resultat før skat | -68.680 | 29.699 |
| 2 Skat af årets resultat | 4.604 | -13.702 |
| Årets resultat | -64.076 | 15.997 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 15.997 |
| Disponeret fra overført resultat | -64.076 | 0 |
| Disponeret i alt | -64.076 | 15.997 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Note | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | <u>10.918.875</u> | <u>4.182.401</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.918.875</u> | <u>4.182.401</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>10.918.875</u> | <u>4.182.401</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Udskudte skatteaktiver | 12.000 | 7.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>3.552</u> | <u>3.470</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>15.552</u> | <u>10.470</u> |
| Likvide beholdninger | <u>30.135</u> | <u>136.588</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>45.687</u> | <u>147.058</u> |
| Aktiver i alt | <u>10.964.562</u> | <u>4.329.459</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | 2019 | 2018 |
|---------------------------|--|--------------------------|-------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 100.000 | 50.000 |
| 5 | Overført resultat | 1.295.194 | 9.270 |
| | Egenkapital i alt | <u>1.395.194</u> | <u>59.270</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 6 | Gæld til realkreditinstitutter | 3.959.689 | 834.545 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.959.689</u> | <u>834.545</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 196.000 | 99.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 4.413 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 8.000 | 8.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 5.220.970 | 3.274.942 |
| | Selskabsskat | 396 | 20.702 |
| | Anden gæld | 179.900 | 33.000 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.609.679</u> | <u>3.435.644</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.569.368</u> | <u>4.270.189</u> |
| | Passiver i alt | <u>10.964.562</u> | <u>4.329.459</u> |
| 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 | Eventualposter | | |

Noter

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 172.000 | 120.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 59.391 | 42.857 |
| | 231.391 | 162.857 |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 396 | 20.702 |
| Årets regulering af udskudt skat | -5.000 | -7.000 |
| | -4.604 | 13.702 |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar 2019 | 4.232.060 | 2.798.919 |
| Tilgang i årets løb | 6.782.976 | 1.433.141 |
| Kostpris 31. december 2019 | 11.015.036 | 4.232.060 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | -49.659 | -17.306 |
| Årets afskrivninger | -46.502 | -32.353 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | -96.161 | -49.659 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 10.918.875 | 4.182.401 |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2019 | 50.000 | 50.000 |
| Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering | 50.000 | 0 |
| | 100.000 | 50.000 |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2019 | 9.270 | -6.727 |
| Årets overførte overskud eller underskud | -64.076 | 15.997 |
| Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering | 1.350.000 | 0 |
| | 1.295.194 | 9.270 |

Noter

| | <u>31/12 2019</u> | <u>31/12 2018</u> |
|--|-------------------------|-----------------------|
| 6. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 4.155.689 | 933.545 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-196.000</u> | <u>-99.000</u> |
| | <u>3.959.689</u> | <u>834.545</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>3.172.000</u> | <u>434.000</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.156 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.982 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Arthur Møller Holding ApS, CVR-nr. 33757816 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Per Møller Henningsen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-351925076589
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2020 kl.: 09:34:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Per Møller Henningsen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-351925076589
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2020 kl.: 09:34:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Brun Kaysen

Som Revisor
RID: 89794892
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2020 kl.: 15:59:22
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ca24c647MmgR60179617

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.