

AS Bolig ApS

Stilbjergvej 52

6800 Varde

CVR-nr. 37876399

Årsrapport

01-01-2022 - 31-12-2022

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-08-2023


Frank Johansen
Dirigent

OL REVISION AS

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10841976

info@olrevision.dk - www.olrevision.dk

- Ndr. Boulevard 116, 6800 Varde - Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe - Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding - Telefon 74 84 13 03

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

AS Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for AS Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 02-08-2023

Direktion

Frank Johansen
Direktør



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AS Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AS Bolig ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

AS Bolig ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Varde, den 02-08-2023

OL Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 10841976



Laura Linde

Registreret revisor

mne8726

AS Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	AS Bolig ApS Stilbjergvej 52 6800 Varde
CVR-nr.	37876399
Stiftelsesdato	14-07-2016
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
Direktion	Frank Johansen, Direktør
Revisor	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Østervang 2 6800 Varde
CVR-nr.	10841976
Pengeinstitut	Danske Bank Strandbygade 2 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive samt udleje erhvervsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 327.635, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 8.713.836, og en egenkapital på kr. 2.459.977.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for AS Bolig ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning fra udlejning af ejendommen indregnes lineært i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til omkostninger til drift af udlejningsejendommen, herunder vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikringer m.v. samt

Anvendt regnskabspraksis

administration.

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.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabet har iværksat en vurdering af ejendommen hos ekstern vurderingsmand, der har vurderet ejendommen til 4.875 t. kr.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførslser heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Investeringsejendommen Stilbjergvej 65 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Ejendommen er indregnet på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Ejendommen måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Den igangværende ombygning i 2022 af ejendommen Stilbjergvej 65 er værdiansat til ombygningens kostpris.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavende moms,

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		512.709	571.601
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		512.709	571.601
Andre finansielle indtægter	2	72.816	0
Finansielle omkostninger	3	-164.917	-119.617
Resultat før skat		420.608	451.984
Skat af årets resultat	4	-92.973	-291.992
Årets resultat		327.635	159.992
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		327.635	159.992
Resultatdisponering		327.635	159.992

AS Bolig ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	5.454.467	4.875.000
Materielle anlægsaktiver		<u>5.454.467</u>	<u>4.875.000</u>
Anlægsaktiver		<u>5.454.467</u>	<u>4.875.000</u>
Igangværende arbejder for fremmed regning		0	400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.500.011	1.793.820
Andre tilgodehavender		99.884	744.000
Periodeafgrænsningsposter		602.500	8.760
Tilgodehavender		<u>3.202.395</u>	<u>2.946.580</u>
Likvide beholdninger		<u>56.974</u>	<u>518</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.259.368</u>	<u>2.947.098</u>
Aktiver		<u>8.713.835</u>	<u>7.822.098</u>

AS Bolig ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		1.327.274	1.327.274
Overført resultat		1.082.703	755.068
Egenkapital		2.459.977	2.132.342
Hensættelser til udskudt skat		632.190	610.783
Hensatte forpligtelser		632.190	610.783
Gæld til realkreditinstitutter		2.568.049	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.568.049	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	0
Gæld til banker		0	1.599.986
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.185	37.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.659.857	2.608.574
Selskabsskat		71.566	79.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		144.743	458.138
Mellemregning med indehaver		5.269	5.269
Periodeafgrænsningsposter		5.000	205.000
Forudbetalinger		0	59.280
Deposita		26.000	26.000
Kortfristede gældsforpligtelser		3.053.619	5.078.973
Gældsforpligtelser		5.621.668	5.078.973
Passiver		8.713.835	7.822.098
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

AS Bolig ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomhed s kapital	Reserve for netto opskrivning af investe- ringsaktiv	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2022	50.000	1.327.274	755.068	2.132.342
Årets resultat			327.635	327.635
Egenkapital 31-12-2022	50.000	1.327.274	1.082.703	2.459.977

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægt tilknyttede selskaber	72.816	0
	<u>72.816</u>	<u>0</u>
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-89.754	-85.022
Renteudgifter tilknyttede selskaber	-75.163	-34.595
	<u>-164.917</u>	<u>-119.617</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	71.566	79.046
Regulering udskudt skat	21.407	211.970
Regulering af tidligere års skat	0	976
	<u>92.973</u>	<u>291.992</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.298.821	3.298.821
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	579.467	0
Kostpris ultimo	<u>3.878.288</u>	<u>3.298.821</u>
Ændring som følge af praksisændring år 2020	1.701.633	1.701.633
Opskrivninger ultimo	<u>1.701.633</u>	<u>1.701.633</u>
Af- og nedskrivninger primo	-125.454	-125.454
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-125.454</u>	<u>-125.454</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.454.467</u>	<u>4.875.000</u>

Ejendommen Stilbjergvej 65 er en blandet benyttet ejendom til både bolig og erhverv. Afkastet er fastsat til 8,5% pa. Ejendommen er beliggende i mindre bysamfund udenfor Varde By. Der foreligger uvildig mælgervurdering fra 2020 der stadig benyttes, idet afkastberegningen understøtter denne værdiansættelse. I 2022 er der igangsat yderligere forbedringer på ejendommen, der på statutidspunktet endnu ikke er færdiggjort. Disse forbedringsudgifter er værdiansat til kostprisen. For en væsentlig andel af ejendommen er der indgået 10 årig lejekontrakt på erhvervslejemål.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.568.049	120.000	2.048.000
	<u>2.568.049</u>	<u>120.000</u>	<u>2.048.000</u>

Noter

2022

2021

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Autohjælp Tinghøj Biler ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Selskabet har overfor Autohjælp - Tinghøj Biler ApS og Autohjælp Århus ApS påtaget sig kautionsforpligtelser.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark afgivet ejerpantebreve nom. kr. 1.371.000 og nom. kr. 1.418.000 med pant i ejendommen beliggende Stilbjergvej 65, 6800 Varde.

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank afgivet ejerpantebrev kr. 2.500.000 med pant i ejendommen beliggende Stilbjergvej 65, 6800 Varde. Af virksomhedens aktiver er materielle anlægsaktiver t.kr. 5.454 omfattet af pantsætningen.