

Bolig Management ApS

Bernstorffsvej 123, 2900 Hellerup

CVR-nr. 37 94 95 15

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2019.

Torben Haraldsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bolig Management 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 26. juni 2019

Direktion

Torben Haraldsted

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Bolig Management ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bolig Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Aarhus C, den 26. juni 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bolig Management ApS Bernstorffsvej 123 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 37 94 95 15
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Haraldsted
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttotab	-1.086.919	275.963
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1.592.942	213.636
Driftsresultat	506.023	489.599
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.813	-109.862
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.520.769	2.032.083
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	215.918	0
Andre finansielle indtægter	145.676	131.920
2 Øvrige finansielle omkostninger	-262.678	-74.925
Resultat før skat	2.127.521	2.468.815
Skat af årets resultat	-217.464	-128.369
Årets resultat	1.910.057	2.340.446
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.522.582	1.922.221
Udbytte for regnskabsåret	108.000	0
Overføres til overført resultat	279.475	418.225
Disponeret i alt	1.910.057	2.340.446

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	17.585.382	10.832.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.737	13.694
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.588.119</u>	<u>10.845.745</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	679.907	678.094
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.412.811	6.865.415
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	121.043	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>6.213.761</u>	<u>7.543.509</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.801.880</u>	<u>18.389.254</u>
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	3.635.656	0
Varebeholdninger i alt	<u>3.635.656</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	100.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.466.585	5.794.957
Udskudte skatteaktiver	0	91.848
Andre tilgodehavender	3.820.692	5.157.694
Tilgodehavender i alt	<u>8.287.277</u>	<u>11.144.499</u>
Likvide beholdninger	2.122.098	2.787.347
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.045.031</u>	<u>13.931.846</u>
Aktiver i alt	<u>37.846.911</u>	<u>32.321.100</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.219.801	3.697.219
Overført resultat	23.272.780	22.993.305
Foreslået udbytte for regnskabsåret	211.400	103.400
Egenkapital i alt	28.828.981	26.918.924
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	27.320	0
Hensatte forpligtelser i alt	27.320	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.494.501	3.362.394
Deposita	89.500	13.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.584.001	3.375.894
7 Gældsforpligtelser	263.512	65.331
Gæld til pengeinstitutter	2.559	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	256.269	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	684.908	661.679
Gæld til associerede virksomheder	15.102	1.158.609
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	916.320	83.607
Selskabsskat	70.296	0
Anden gæld	183.893	30.806
Periodeafgrænsningsposter	13.750	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.406.609	2.026.282
Gældsforpligtelser i alt	8.990.610	5.402.176
Passiver i alt	37.846.911	32.321.100

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af køb og salg af fast ejendom, boligrådgivning, administration, leje af fast ejendom, kursus og finansiering samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.382	0
Andre finansielle omkostninger	<u>249.296</u>	<u>74.925</u>
	<u>262.678</u>	<u>74.925</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2018	11.122.561	7.959.299
Tilgang i årets løb	18.951.347	5.194.497
Afgang i årets løb	<u>-12.052.160</u>	<u>-2.031.235</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>18.021.748</u>	<u>11.122.561</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-290.510	-412.154
Årets afskrivninger	<u>-145.856</u>	<u>121.644</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-436.366</u>	<u>-290.510</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>17.585.382</u>	<u>10.832.051</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2018	553.094	662.956
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>1.813</u>	<u>-109.862</u>
Opskrivninger 31. december 2018	<u>554.907</u>	<u>553.094</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>679.907</u>	<u>678.094</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
5. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2018	782.292	782.292		
Afgang i årets løb	-34.375	0		
Kostpris 31. december 2018	747.917	782.292		
Opskrivninger 1. januar 2018	6.083.123	4.698.916		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.524.851	2.109.083		
Årets tilbageførsler på afgang	-697.407	0		
Udbytte	-2.245.673	-724.876		
Opskrivninger 31. december 2018	4.664.894	6.083.123		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	5.412.811	6.865.415		
6. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2018	0	0		
Tilgang i årets løb	718.032	0		
Afgang i årets løb	-596.989	0		
Kostpris 31. december 2018	121.043	0		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	121.043	0		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2018	Gæld i alt 31/12 2017
Gæld til realkreditinstitutter	263.512	1.988.844	6.758.013	3.427.725
Deposita	0	0	89.500	13.500
	263.512	1.988.844	6.847.513	3.441.225

Noter

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bolig Management 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, men med reklassifikationer i sammenligningstallene. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

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

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i andre virksomheder, som ikke er børsnoterede.

Andre kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdning omfatter ejendomme bestemt for salg. Ejendommene er indregnet og målt til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender 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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bolig Management ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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