

## Boligcon Ejendomme ApS

Tingvej 8, 7400 Herning

CVR-nr. 38 11 91 17

## Årsrapport for 2022

6. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2023

---

Henrik Rosengren  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Boligcon Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2023

### Direktionen

Henrik Rosengren

Søren Brødsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Boligcon Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boligcon Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisoreres 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.

Herning, den 24. maj 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Boligcon Ejendomme ApS  
Tingvej 8  
7400 Herning

CVR-nr.: 38 11 91 17  
Stiftet: 18. oktober 2016  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Henrik Rosengren  
Søren Brødsgaard

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>309.791</b>	<b>271.310</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	125.000
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>309.791</b>	<b>396.310</b>
Andre finansielle indtægter		0	19
Andre finansielle omkostninger		-48.189	-41.854
<b>Resultat før skat</b>		<b>261.602</b>	<b>354.475</b>
Skat af årets resultat	1	-57.488	-74.788
<b>Årets resultat</b>		<b>204.114</b>	<b>279.687</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		204.114	279.687
		<b>204.114</b>	<b>279.687</b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		6.090.770	6.090.770
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.090.770</b>	<b>6.090.770</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.090.770</b>	<b>6.090.770</b>
Tilgodehavende selskabsskat		10.983	18.021
Andre tilgodehavender		32.343	24.166
<b>Tilgodehavender</b>		<b>43.326</b>	<b>42.187</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>384.804</b>	<b>323.589</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>428.130</b>	<b>365.776</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.518.900</b>	<b>6.456.546</b>

**Passiver**

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.280.266	1.076.152
<b>Egenkapital</b>		<b>1.330.266</b>	<b>1.126.152</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	14.064	15.536
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.064</b>	<b>15.536</b>
Ansvarlig lån		825.000	825.000
Gæld til kreditinstitutter		4.119.400	4.220.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.944.400</b>	<b>5.045.200</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		100.800	100.800
Anden gæld		124.875	158.388
Periodeafgrænsningsposter		4.495	10.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>230.170</b>	<b>269.658</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.174.570</b>	<b>5.314.858</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.518.900</b>	<b>6.456.546</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	1.076.152	1.126.152
Årets resultat	<u>0</u>	<u>204.114</u>	<u>204.114</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>1.280.266</u></u>	<u><u>1.330.266</u></u>

## Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.017	51.979
Regulering af udskudt skat	-1.472	22.809
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-57	0
	<u>57.488</u>	<u>74.788</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Beboelses- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december	<u>6.090.770</u>
Årets ændringer af dagsværdien	<u>0</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 4.520.691 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.  
Ansvarlige lån træder tilbage til fordel for øvrige kreditorer.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 5.121.500, der giver pant i de investeringsejendomme, som er indregnet i balancen. Ejerpantebrevene deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcon Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, fællesudgifter, varmeregnskab, renovation samt vedligeholdelse af ejendomme.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Herning, som er anskaffet i 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Målingen til dagsværdi sker ud fra en samlet vurdering med udgangspunkt i henholdsvis oplysninger fra potentielle købere af selskabets investeringsejendomme og ud fra anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

For de investeringsejendomme, hvor der anvendes en afkastbaseret model er afkastprocenten fastsat til 5 - 5,5%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning i forhold til det aktuelle afkastkrav:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Stigning i afkastkrav	0,25%	-307
Reduktion i afkastkrav	-0,25%	344

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# PENNEO

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

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

## Henrik Rosengren

Direktør

Serienummer: e7d1ccb6-cd96-450d-aab3-0f609d9a4dd3

IP: 213.237.xxx.xxx

2023-05-26 07:38:56 UTC



## Søren Brødsgaard

Direktør

Serienummer: 5e1fb687-7f55-430f-8ba3-78ae2f52670e

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-05-26 07:59:26 UTC



## Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-05-30 06:42:21 UTC



## Henrik Rosengren

Dirigent

Serienummer: e7d1ccb6-cd96-450d-aab3-0f609d9a4dd3

IP: 85.81.xxx.xxx

2023-05-30 08:10:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZYBXO-XHL55-075EA-ZQ701-401Q7-VIT51

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>