

Boligcon Ejendomme ApS

Tingvej 8, 7400 Herning

CVR-nr. 38 11 91 17

Årsrapport for 2021

5. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2022

Henrik Rosengren
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. juni 2022

Direktionen

Henrik Rosengren

Søren Brødsgaard

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Herning, den 16. juni 2022

Dirigent

Henrik Rosengren

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Boligcon Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligcon Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt udvidet gennemgang. Der er derfor ikke udført udvidet gennemgang af sammenligningstallene, som det også fremgår af "anvendt regnskabspraksis" i regnskabet.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt 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 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.

Herning, den 16. juni 2022

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

Revision

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	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		271.310	347.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		125.000	0
Resultat af primær drift		396.310	347.649
Andre finansielle indtægter		19	0
Andre finansielle omkostninger		-41.854	-44.585
Resultat før skat		354.475	303.064
Skat af årets resultat	1	-74.788	-66.742
Årets resultat		279.687	236.322
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		279.687	236.322
		279.687	236.322

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Investeringsejendomme		6.090.770	5.965.770
Materielle anlægsaktiver	2	6.090.770	5.965.770
Anlægsaktiver		6.090.770	5.965.770
Tilgodehavende selskabsskat		18.021	3.368
Udskudte skatteaktiver		0	7.273
Andre tilgodehavender		24.166	6.116
Tilgodehavender		42.187	16.757
Likvide beholdninger		323.589	270.445
Omsætningsaktiver		365.776	287.202
Aktiver		6.456.546	6.252.972

Passiver

Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.076.152	796.465
Egenkapital		1.126.152	846.465
Hensættelse til udskudt skat	3	15.536	0
Hensatte forpligtelser		15.536	0
Ansvarlig lån		825.000	825.000
Gæld til kreditinstitutter		4.220.200	4.321.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.045.200	5.146.000
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		100.800	100.800
Anden gæld		158.388	155.212
Periodeafgrænsningsposter		10.470	4.495
Kortfristede gældsforpligtelser		269.658	260.507
Gældsforpligtelser		5.314.858	5.406.507
Passiver		6.456.546	6.252.972
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	796.465	846.465
Årets resultat	<u>0</u>	<u>279.687</u>	<u>279.687</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>1.076.152</u></u>	<u><u>1.126.152</u></u>

Noter til årsrapporten

	2021 DKK	2020 DKK
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.979	66.632
Regulering af udskudt skat	22.809	110
	<u>74.788</u>	<u>66.742</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Beboelses- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>6.090.770</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>125.000</u>
3 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 4.621.491 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er udstedt pantebreve på i alt DKK 5.121.500, der giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 6.090.770. Pantebrevene er til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter.		

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligcon Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår tilvalgt udvidet gennemgang. Der er derfor ikke udført udvidet gennemgang af sammenligningstallene.

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, 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

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

Investerings ejendomme 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 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.

Afkastprocenten er 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 et afkastkrav på 5,25%:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi (TDKK)
Stigning i afkastkrav	0,25%	-277
Reduktion i afkastkrav	-0,25%	305

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.

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 renteomkostning 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: 92.246.xxx.xxx

2022-06-17 11:20:42 UTC



Søren Brødsgaard

Direktør

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

IP: 5.33.xxx.xxx

2022-06-17 12:19:09 UTC



Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:35658432-RID:50520265

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-20 07:36:51 UTC



Henrik Rosengren

Dirigent

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

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-06-20 09:25:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: U2EC4-P46AU-ZLE0T-BQ2IE-LPYD0-BDPQS

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