



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BOLIGBUTIKKEN FREDERICIA APS**  
**DANMARKSGADE 38 ST., 7000 FREDERICIA**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. november 2019

---

Jakob Viborg Iversen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Boligbutikken Fredericia ApS Danmarksgade 38 st. 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 39 37 72 25 Stiftet: 1. marts 2018 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
<b>Direktion</b>	Simon Nissen Erik Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Boligbutikken Fredericia 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 5. november 2019

Direktion:

---

Simon Nissen

---

Erik Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Boligbutikken Fredericia ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Boligbutikken Fredericia ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Vejle, den 5. november 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31481

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsmæglervirksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen gør opmærksom på, at indeværende regnskabsår udgør en periode på 12 måneder, mens sidste år udgjorde en periode på 7 måneder som følge af selskabets første regnskabsår.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 7 mdr. kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.721.427</b>	<b>310.076</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.381.082	-363.971
Af- og nedskrivninger.....		-66.030	-28.608
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>274.315</b>	<b>-82.503</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-2.106	-1.167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>272.209</b>	<b>-83.670</b>
Skat af årets resultat.....	2	-61.174	17.263
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>211.035</b>	<b>-66.407</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		211.035	-66.407
<b>I ALT</b> .....		<b>211.035</b>	<b>-66.407</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Goodwill.....		56.000	72.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>56.000</b>	<b>72.000</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		68.568	92.017
Indretning af lejede lokaler.....		174.874	201.455
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>243.442</b>	<b>293.472</b>
Andre værdipapirer.....		666.000	0
Lejede depositum.....		0	35.250
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>666.000</b>	<b>35.250</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>965.442</b>	<b>400.722</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		20.818	12.375
Igangværende arbejder for fremmed regning.....	6	177.452	53.676
Andre tilgodehavender.....		3.320	3.320
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	38.596
Periodeafgrænsningsposter.....		12.490	22.045
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>214.080</b>	<b>130.012</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>401.647</b>	<b>592.181</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>615.727</b>	<b>722.193</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.581.169</b>	<b>1.122.915</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		144.628	-66.407
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>7</b>	<b>194.628</b>	<b>-16.407</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		17.888	21.333
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.888</b>	<b>21.333</b>
Anden gæld.....		1.838	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>8</b>	<b>1.838</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		131.910	83.137
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		386.787	478.500
Selskabsskat.....		64.619	0
Anden gæld.....		783.161	509.314
Periodeafgrænsningsposter.....		338	47.038
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.366.815</b>	<b>1.117.989</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.368.653</b>	<b>1.117.989</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.581.169</b>	<b>1.122.915</b>
Eventualposter mv.	9		

## NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 7 mdr. kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017/18 7 mdr.: 2)			
Løn og gager.....	1.302.531	354.239	
Pensioner.....	8.804	2.840	
Andre omkostninger til social sikring.....	69.747	6.892	
	<b>1.381.082</b>	<b>363.971</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	64.619	-38.596	
Regulering af udskudt skat.....	-3.445	21.333	
	<b>61.174</b>	<b>-17.263</b>	
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Goodwill	
Kostpris 1. oktober 2018.....		80.000	
Kostpris 30. september 2019.....		80.000	
Afskrivninger 1. oktober 2018.....		8.000	
Årets afskrivninger .....		16.000	
Afskrivninger 30. september 2019.....		24.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		56.000	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. oktober 2018.....	101.435	212.645	
Kostpris 30. september 2019.....	101.435	212.645	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018.....	9.418	11.190	
Årets afskrivninger .....	23.449	26.581	
Af- og nedskrivninger 30. september 2019.....	32.867	37.771	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....	68.568	174.874	

## NOTER

			Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre værdipapirer	Lejededpositum	
Kostpris 1. oktober 2018.....	0	35.250	
Tilgang.....	666.000	0	
Afgang.....	0	-35.250	
<b>Kostpris 30. september 2019.....</b>	<b>666.000</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....</b>	<b>666.000</b>	<b>0</b>	
	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>			<b>6</b>
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	177.452	53.676	
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>177.452</b>	<b>53.676</b>	
Der indregnes således:			
Igangværende arbejder for fremmed regning (aktiver).....	177.452	53.676	
	<b>177.452</b>	<b>53.676</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>7</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	50.000	-66.407	-16.407
Forslag til resultatdisponering.....		211.035	211.035
<b>Egenkapital 30. september 2019.....</b>	<b>50.000</b>	<b>144.628</b>	<b>194.628</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>8</b>
	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	30/9 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Anden gæld.....	1.838	0	0
	<b>1.838</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****9****Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk for nuværende og fremtidige gældsforpligtelser i andelsboligforening.

Selskabet har indgået operationel leasingkontrakt på driftsmiddel, med en årlig ydelse på 6 tkr. og restløbetid på 18 mdr. Den samlede restleasingforpligtelse udgør 9 tkr.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JVI Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Boligbutikken Fredericia ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i takt med, at tjenesteydelsen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden).

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Fortjeneste eller tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0 %
Indretning af lejede lokaler.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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

Andre værdipapirer omfatter andelsboligforeningsbevis, der ikke forventes afhændet. Dette måles til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien af andre værdipapirer er opgjort til kostpris.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

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

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.