Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

Boliginvest Montanagade ApS

Slettevej 29
2870 Dyssegård

CVR-nr. 42 00 00 86

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. januar 2023

dirigent Jonas Tind Hansen

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet.

aROS
statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Boliginvest Montanagade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 17. januar 2023

Direktion

Jonas Tind Hansen

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Boliginvest Montanagade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliginvest Montanagade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus, den 17. januar 2023

Aros
statsautoriserede revisiorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29462

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Selskabsoplysninger

Selskabet	Boliginvest Montanagade ApS Slettevej 29 2870 Dyssegård	
	CVR-nr.:	42 00 00 86
	Regnskabsperiode:	1. oktober 2021 - 30. september 2022
	Hjemsted:	Gentofte
Direktion	Jonas Tind Hansen	
Ejerforhold	AH & JH Invest ApS	
Revision	Aros statsautoriserede revisiorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus	

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boliginvest Montanagade ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus.
Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringssats. Diskonteringssatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme
Ejendommen består af en udlejningsejendom beliggende i Aarhus. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 621 hvilket bygger på fuldt udlejede ejendomme med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 186.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 3,5 % og 5 % alt afhængig af ejendommens anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.
Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**553.544**	**486.085**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		675.358	2.669.392
Resultat før finansielle poster		**1.228.902**	**3.155.477**
Finansielle indtægter	2	44.388	45.762
Finansielle omkostninger	3	-113.122	-111.705
Resultat før skat		**1.160.168**	**3.089.534**
Skat af årets resultat	4	-255.233	-679.681
Årets resultat		**904.935**	**2.409.853**
Overført resultat		904.935	2.409.853
		904.935	**2.409.853**

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		17.742.759	16.999.957
Materielle anlægsaktiver		**17.742.759**	**16.999.957**
Anlægsaktiver i alt		**17.742.759**	**16.999.957**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.399.442	1.484.843
Andre tilgodehavender		1.381	0
Periodeafgrænsningsposter		14.171	13.210
Tilgodehavender		**1.414.994**	**1.498.053**
Omsætningsaktiver i alt		**1.414.994**	**1.498.053**
Aktiver i alt		**19.157.753**	**18.498.010**

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Balance 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		6.858.869	5.953.934
Egenkapital		**6.898.869**	**5.993.934**
Hensættelse til udskudt skat		2.685.191	2.533.358
Hensatte forpligtelser i alt		**2.685.191**	**2.533.358**
Gæld til realkreditinstitutter		8.649.603	9.053.783
Deposita		372.246	368.221
Langfristede gældsforpligtelser	5	**9.021.849**	**9.422.004**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	408.778	422.925
Selskabsskat		103.400	91.740
Anden gæld		39.666	34.049
Kortfristede gældsforpligtelser		**551.844**	**548.714**
Gældsforpligtelser i alt		**9.573.693**	**9.970.718**
Passiver i alt		**19.157.753**	**18.498.010**
Hovedaktivitet	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	1		

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Noter

		2021/22
		kr.
1	**Oplysning om dagsværdi**	
	Investeringsejendomme	
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	675.358
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	17.742.761

Ejendommen er værdiansat ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode, med en anvendt diskonteringrente mellem 3,5 % og 5 %.

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	44.388	45.186
	Andre finansielle indtægter	0	576
	Finansielle indtægter i alt	**44.388**	**45.762**

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
3	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	113.122	111.705
	Finansielle omkostninger i alt	**113.122**	**111.705**

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	103.400	91.740
	Årets udskudte skat	151.833	587.941
	Skat af årets resultat i alt	**255.233**	**679.681**

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.476.708	9.058.381	408.778	7.187.941
Deposita	368.221	372.246	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**9.844.929**	**9.430.627**	**408.778**	**7.187.941**

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er besiddelse, udlejning og drift af fast ejendom, samt aktiviteter i naturlig tilknytning hertil.

7 Eventualforpligtelser

Sambeskatning
Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AH & JH Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 14.172 i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 17.743. Restgælden er nedbragt til tkr. 9.109.

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jonas Tind Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Tind Hansen
Direktion
ID: 22c791d6-cb51-4179-b75f-263676618856
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2023 kl.: 11:46:03
Underskrevet med MitID

Henning Juel Møller

Navnet returneret af dansk NemID var:
Henning Juel Møller
Revisor
ID: 1155288592991
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2023 kl.: 13:47:45
Underskrevet med NemID

Jonas Tind Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jonas Tind Hansen
Dirigent
ID: 22c791d6-cb51-4179-b75f-263676618856
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2023 kl.: 14:16:52
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: b93e73NrsmT249165492

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur