



*Boka Ejendomme ApS  
Middelgrundsvej 9  
4912 Harpelunde*

*CVR-nr: 26 80 02 77*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2020*

**16. regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4. maj 2021

---

Kurt Andersen, Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
---	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Boka Ejendomme ApS Middelgrundsvej 9 4912 Harpelunde
	Telefon: 60 57 84 13
	E-mail: murerandersen@outlook.dk
	CVR-nr.: 26 80 02 77
	Stiftet: 25. september 2002
	Kommune: Lolland
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kurt Andersen
<b>Pengeinstitut</b>	Lollands Bank Nybrogade 3 4900 Nakskov
<b>Revisor</b>	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
<b>Ejerforhold</b>	Kurt Andersen, Middelgrundsvej 9, 4912 Harpelunde
<b>Væsentligste aktivitet</b>	Udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Boka Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Harpelunde, den 3. maj 2021

### **Direktion**

Kurt Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Boka Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Nakskov, den 4. maj 2021

**DAN REVISION NAKSKOV A/S**

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113

Bente Clausen

Registreret revisor

mne11824

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme og formueadministration.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for ikke tilfredsstillende, det er ikke lykkedes at udleje butikslejemålet, så der mangler lejeindtægt. Der har ligeledes været omkostninger til omlægning af lån.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Boka Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter til ejendomsskat, renovation, forsikringer, vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Der har i året været en ulønnet direktør.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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 restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Scrapværdi</u>
Bygninger, Nygade 13	50 år	378.200 kr.
Bygninger, Tårsvej 37	50 år	78.097 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-12 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under 14.100 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

De offentlige vurderinger udgør for Nygade 13 kr. 1.500.000 og Tårsvej 37 kr. 380.000.

**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.

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.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

**Andre gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>69.577</b>	<b>136.711</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	40.700-	40.702-
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>28.877</b>	<b>96.009</b>
Andre finansielle omkostninger.....	136.688-	67.881-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>107.811-</b>	<b>28.128</b>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>107.811-</b>	<b>28.128</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	107.811-	28.128
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>107.811-</b>	<b>28.128</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

## AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger.....	1.785.627	1.825.630
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	695	1.394
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.786.322</b>	<b>1.827.024</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>1.786.322</b>	<b>1.827.024</b>
Andre tilgodehavender.....	9.796	1.626
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>9.796</b>	<b>1.626</b>
Likvide beholdninger.....	21	84
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>9.817</b>	<b>1.710</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>1.796.139</b>	<b>1.828.734</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	949.830-	842.019-
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>824.830-</b>	<b>717.019-</b>
Prioritetsgæld.....	1.787.025	1.731.452
Deposita.....	31.500	30.900
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.818.525</b>	<b>1.762.352</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	20.000	98.681
Kreditinstitutter.....	108.720	27.373
Anden gæld.....	16.193	27.876
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	657.531	629.471
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>802.444</b>	<b>783.401</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.620.969</b>	<b>2.545.753</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>1.796.139</b>	<b>1.828.734</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	842.019-	870.147-
Årets resultat.....	107.811-	28.128
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>949.830-</b>	<b>842.019-</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>824.830-</b>	<b>717.019-</b>

## NOTER

2020

2019

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der kan være væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet der er underskud for året og negativ egenkapital. Det bedømmes, at der kan stilles den nødvendige kapital til rådighed og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.830.133	1.807.025	20.000	1.544.843
Deposita .....	30.900	31.500	0	0
	<u>1.861.033</u>	<u>1.838.525</u>	<u>20.000</u>	<u>1.544.843</u>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Ejendommen, Nygade 13, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn:
1.768.000	DLR Kredit
650.000	Lollands Bank, ejerpantebrev

**Ejendommen, Tårsvej 37, 4900 Nakskov**

Til sikkerhed for lån er der tinglyst følgende:

Nominelt	Navn:
278.000	Nykredit
650.000	Lollands Bank, ejerpantebrev

# PENNEO

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

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

## Kurt Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-388201464459

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-05-05 16:19:13Z

NEM ID 

## Bente Clausen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:71580113-RID:1053941161535

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-05-06 05:44:55Z

NEM ID 

## Kurt Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-388201464459

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-05-06 11:50:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4A0QC-E64IM-QB7JO-5PTEA-0KYL7-AZNVU

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 tidsstempet 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>