

Boax Ejendomsudvikling ApS

Axel Gruhns Vej 10 T st th, 8270 Højbjerg
CVR-nr. 29 15 17 25

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 25.03.24

Anette Kjærulff Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Boax Ejendomsudvikling ApS
c/o Boax Ejendomme
Axel Gruhns Vej 10 T st th
8270 Højbjerg
Hjemsted: Højbjerg
CVR-nr.: 29 15 17 25
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Anette Kjærulff Nielsen
Orla Dambo

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 for Boax Ejendomsudvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 25. marts 2024

Direktionen

Anette Kjærulff Nielsen

Orla Dambo

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Boax Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boax Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 01.10.22 - 30.09.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Klarskov Larsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32736

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.22 - 30.09.23 udviser et resultat på DKK -559.542 mod DKK -2.468.639 for tiden 01.10.21 - 30.09.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 911.926.

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Bruttofortjeneste	3.254.788	3.642.737
1	Personaleomkostninger	-2.765.763	-2.993.977
	Resultat før af- og nedskrivninger	489.025	648.760
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.417	-19.000
	Resultat før dagsværdireguleringer	471.608	629.760
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-900.000	-3.490.000
	Resultat af primær drift	-428.392	-2.860.240
2	Finansielle indtægter	263.273	295.926
3	Finansielle omkostninger	-544.664	-595.914
	Resultat før skat	-709.783	-3.160.228
	Skat af årets resultat	150.241	691.589
	Årets resultat	-559.542	-2.468.639
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-559.542	-2.468.639
	I alt	-559.542	-2.468.639

AKTIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	10.620.000	11.520.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	17.417
4	Materielle anlægsaktiver i alt	10.620.000	11.537.417
	Anlægsaktiver i alt	10.620.000	11.537.417
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	406.250	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	16.804.645
	Udskudt skatteaktiv	2.752.545	2.881.764
	Andre tilgodehavender	808	808
	Tilgodehavender i alt	3.159.603	19.687.217
	Likvide beholdninger	4.023.825	65.757
	Omsætningsaktiver i alt	7.183.428	19.752.974
	Aktiver i alt	17.803.428	31.290.391

PASSIVER		30.09.23	30.09.22
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		786.926	1.346.468
Egenkapital i alt		911.926	1.471.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.999	41.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.744.284	28.648.482
Deposita		99.112	97.169
Anden gæld		1.005.107	1.032.272
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		16.891.502	29.818.923
Gældsforpligtelser i alt		16.891.502	29.818.923
Passiver i alt		17.803.428	31.290.391

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	125.000	1.346.468	1.471.468
Forslag til resultatdisponering	0	-559.542	-559.542
Saldo pr. 30.09.23	125.000	786.926	911.926

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	2.549.964	2.719.985
Pensioner	172.224	222.624
Andre omkostninger til social sikring	43.575	51.368
I alt	2.765.763	2.993.977
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	6

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	263.273	295.926
I alt	263.273	295.926

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	542.600	583.868
Øvrige finansielle omkostninger	2.064	12.046
I alt	544.664	595.914

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.10.22	14.546.750	135.000
Kostpris pr. 30.09.23	14.546.750	135.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.10.22	0	-117.583
Afskrivninger i året	0	-17.417
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.23	0	-135.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.22	-3.026.750	0
Dagsværdireguleringer i året	-900.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.23	-3.926.750	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.23	10.620.000	0

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.23	10.620.000	10.620.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-900.000	-900.000

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Vamdrup og Hobro.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen i Vamdrup er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 312, en forventet udleningsprocent på 100%, og et afkastkrav på 8,0% (2021/22: 8,0%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til butik, og har en central beliggenhed i Vamdrup. Tomgangen har været historisk lav. Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommens lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 395.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen i Hobro er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 538, og et afkastkrav på 8,5% (2021/22: 8,0%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand.

Ejendommen har været anvendt til butik, og har en central beliggenhed i Hobro. Ejendommen er aktuelt ikke udlejet, men der er igangsat proces med henblik på genudlejning af ejendommen snarest muligt, uden at der på nuværende tidspunkt er indgået aftale med ny lejer. Der er ikke forudsat tomgangsperiode i dagsværdiberegningen.

Der forventes generelt en udvikling i leje- og omkostningsniveau svarende til inflationsudviklingen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

6. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en restløbetid på 10 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 74.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomhe-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

den fungerer som administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.