

BOINVEST ApS

Nygade 29

6690 Gørding

CVR-nr. 34802742

Årsrapport for 2023

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. august 2024

John Kappel
Dirigent

KOA
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

5220 Odense SØ
Niels Bohrs Allé 181
T: + 44 12 77 24

8310 Tranbjerg J
Nørrevænget 36
T: + 20 76 26 30

CVR: 78 16 87 14

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

BOINVEST ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for BOINVEST 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørding, den 12. august 2024

Direktion

John Kabbel
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BOINVEST ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BOINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 i regnskabet

Den 6. maj 2020 blev det besluttet og anmeldt en kapitalforhøjelse på kr. 4.500.000, som aldrig er blevet gennemført, men kun registreret hos Erhvervsstyrelsen. Den 8. august 2024 er der indbetalt kr. 4,5 mill. til selskabets bankkonto, hvilket betyder at kapitalforhøjelsen er gennemført.

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.

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.

BOINVEST ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Oplysninger om overtrædelse af selskabsloven

Selskabet har ikke indberettet regnskabet rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Tranbjerg J, den 12. august 2024

KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 78168714

Erling Fogh
Statsautoriseret revisor
mne9270

BOINVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BOINVEST ApS Nygade 29 6690 Gørding
CVR-nr.	34802742
Stiftelsesdato	28. november 2012
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	John Kappel
Revisor	KOA Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nørrevænget 36 8310 Tranbjerg J
CVR-nr.	78168714

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med investering i ejendomme og værdipapir.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 912.218, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 38.906.285, og en egenkapital på kr. 1.439.070.

Anvendt regnskabspraksis er ændret med virkning for regnskabsåret 2022 efter krav fra Erhvervsstyrelsen, således at investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger i modsætning til tidligere, hvor investeringsejendomme blev værdiansat til dagspris

I selskabets årsregnskab for 2022 er der konstateret følgende fejl:

1. Indregnet "Gæld til tilknyttede virksomheder" med kr. 966.000 for meget.
2. Indregnet "Afskrivninger" med kr. 660.793 vedrørende 2022 og kr. 1.021.989 vedrørende tidligere år for lidt.
3. Indregnet "Reserve for opskrivninger" med kr. 2.347.312 for meget.
4. Indregnet "Hensættelser til udskudt skat" med kr. 695.100 for meget.

Ovenstående har bevirket, at balancesummen i 2022 blev øget med kr. 4.725.194 og egenkapitalen blev forøget med kr. 3.190.010.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Kapitalforhøjelse

Den 6. maj 2020 blev det besluttet og anmeldt en kapitalforhøjelse på kr. 4.500.000, som aldrig er blevet gennemført, men kun registreret hos Erhvervsstyrelsen. Den 8. august 2024 er der indbetalt kr. 4,5 mill. til selskabets bankkonto, hvilket betyder at kapitalforhøjelsen er gennemført.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BOINVEST ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende 2022

Den anvendte regnskabspraksis er ændret med virkning for regnskabsåret 2022 efter krav fra Erhvervsstyrelsen, således at investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af foretagne afskrivninger i modsætning til tidligere, hvor investeringsejendomme blev værdiansat til dagspris

I selskabets årsregnskab for 2022 er der konstateret følgende fejl:

1. Indregnet "Gæld til tilknyttede virksomheder" med kr. 966.000 for meget.
2. Indregnet "Afskrivninger" med kr. 660.793 vedrørende 2022 og kr. 1.021.989 vedrørende tidligere år for lidt.
3. Indregnet "Reserve for opskrivninger" med kr. 2.347.312 for meget.
4. Indregnet "Hensættelser til udskudt skat" med kr. 695.100 for meget.

Ovenstående har bevirket, at balancesummen i 2022 blev øget med kr. 4.725.194 og egenkapitalen blev forøget med kr. 3.190.010.

Sammenligningstal for 2022 er tilpasset med ovenstående rettelser i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	5.800.700

Der afskrives ikke på grunde.

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

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		2.967.903	1.950.061
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-663.138	-660.793
Driftsresultat		2.304.765	1.289.268
Andre finansielle omkostninger		-931.732	-806.506
Resultat før skat		1.373.033	482.762
Skat af årets resultat		-460.815	-164.978
Årets resultat		912.218	317.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		912.218	317.784
Resultatdisponering		912.218	317.784

BOINVEST ApS**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		38.906.285	37.274.806
Materielle anlægsaktiver		<u>38.906.285</u>	<u>37.274.806</u>
Anlægsaktiver		<u>38.906.285</u>	<u>37.274.806</u>
Aktiver		<u>38.906.285</u>	<u>37.274.806</u>

BOINVEST ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat		1.359.070	446.852
Egenkapital		1.439.070	526.852
Gæld til kreditinstitutter		28.769.922	29.327.002
Periodeafgrænsningsposter		207.788	194.393
Deposita		594.960	583.180
Langfristede gældsforpligtelser	3	29.572.670	30.104.575
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		569.201	560.000
Gæld til banker		3.581.929	4.042.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.894.040	1.681.040
Selskabsskat		362.890	359.788
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		423.985	0
Kortfristede gældsforpligtelser		7.894.545	6.643.379
Gældsforpligtelser		37.467.215	36.747.954
Passiver		38.906.285	37.274.806
Medarbejderforhold	1		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

2023

2022

1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede

11

Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.

2. Virksomhedskapital

Den 6. maj 2020 blev det besluttet og anmeldt en kapitalforhøjelse på kr. 4.500.000, som aldrig er blevet gennemført, men kun registreret hos Erhvervsstyrelsen. Den 8. august 2024 er der indbetalt kr. 4,5 mill. til selskabets bankkonto, hvilket betyder at kapitalforhøjelsen er gennemført.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	28.769.922	569.201	27.090.678
Periodeafgrænsningsposter	207.788	0	0
Deposita	594.960	0	0
	<u>29.572.670</u>	<u>569.201</u>	<u>27.090.678</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Selskabet har indregnet kr. 362.890 af egen skattepligtig indkomst.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JOHN KABEL HOLDING ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR KREDIT A/S er der afgivet realkreditpantebrev på tkr. 31.972 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi kr. 38.906.285.

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S er der afgivet ejerpantebrev på tkr. 5.000 i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi kr. 38.906.285.