



BO14 ApS

Park Alle 20, 9600 Aars
CVR-nr. 36020903

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
06.12.2019

Marius Stubberup
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.09.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BO14 ApS

Park Alle 20

9600 Aars

CVR-nr.: 36020903

Hjemsted: Vesthimmerlands Kommune

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Bestyrelse

Kenneth Pedersen, formand

Marius Stubberup

Direktion

Marius Stubberup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for BO14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 06.12.2019

Direktion

Marius Stubberup
direktion

Bestyrelse

Kenneth Pedersen
formand

Marius Stubberup

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BO14 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BO14 ApS for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.09.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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.

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.

Aars, den 06.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Claus Bjørnlund

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 33216

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme til boligformål.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 158 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		271.199	1.720.408
Andre finansielle omkostninger	1	(191.261)	(219.670)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		79.938	1.500.738
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		125.000	20.000
Resultat før skat		204.938	1.520.738
Skat af årets resultat	2	(47.300)	(327.945)
Årets resultat		157.638	1.192.793
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		0	1.000.000
Overført resultat		157.638	(7.207)
Resultatdisponering		157.638	1.192.793

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		6.800.000	6.675.000
Materielle aktiver	3	6.800.000	6.675.000
Anlægsaktiver		6.800.000	6.675.000
Likvide beholdninger		200.193	524.623
Omsætningsaktiver		200.193	524.623
Aktiver		7.000.193	7.199.623

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		0	45.350
Overført overskud eller underskud		307.217	104.229
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	200.000
Egenkapital		507.217	549.579
Udskudt skat		40.300	12.800
Hensatte forpligtelser		40.300	12.800
Gæld til realkreditinstitutter		3.219.723	3.339.339
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.400.000	2.400.000
Skyldig selskabsskat		19.800	361.445
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.639.523	6.100.784
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	118.000	110.000
Deposita		58.500	58.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		245.095	346.032
Skyldig selskabsskat		371.558	1.928
Anden gæld	5	20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		813.153	536.460
Gældsforpligtelser		6.452.676	6.637.244
Passiver		7.000.193	7.199.623
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	45.350	104.229	349.579
Overført til reserver	0	(45.350)	45.350	0
Årets resultat	0	0	157.638	157.638
Egenkapital ultimo	200.000	0	307.217	507.217

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	180.823	205.434
Øvrige finansielle omkostninger	10.438	14.236
	191.261	219.670

2 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	19.800	361.445
Ændring af udskudt skat	27.500	(33.500)
	47.300	327.945

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.616.844
Kostpris ultimo	6.616.844
Dagsværdireguleringer primo	58.156
Årets dagsværdireguleringer	125.000
Dagsværdireguleringer ultimo	183.156
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.800.000

Selskabets ejendomme er beboelsesejendomme på i alt 594 m² beliggende i Aars.

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 756 kr./m².

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,00% pr. 30.09.2019.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 627 t.kr., mens en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 744 t.kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 11.448 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.10.2017- 30.09.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.10.2018- 30.09.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	118.000	110.000	3.219.723
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	2.400.000
Skyldig selskabsskat	0	0	19.800
	118.000	110.000	5.639.523
Restgæld efter 5 år			5.067.723

5 Anden gæld

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Anden gæld i øvrigt	20.000	20.000
	20.000	20.000

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 250 t.kr. i ejendommen Søndergade 16.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.800 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til

associerede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.