

BO14 ApS
Park Allé 20
9600 Aars
CVR-nr. 36020903

**Årsrapport 01.10.2016 -
30.09.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.02.2018

Dirigent

Navn: Marius Stubberup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BO14 ApS
Park Allé 20
9600 Aars

CVR-nr.: 36020903
Hjemsted: Vesthimmerland
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Bestyrelse

Kenneth Pedersen, formand
Marius Stubberup

Direktion

Marius Stubberup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Løgstørvej 14
Postboks 46
9600 Aars

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 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. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 23.02.2018

Direktion

Marius Stubberup

Bestyrelse

Kenneth Pedersen
formand

Marius Stubberup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BO14 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BO14 ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 23.02.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Ove Nørskov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. 10812

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et overskud på 218 t.kr. Selskabets egenkapital er pr. 30.09.2017 på 357 t.kr. Af selskabets egenkapital er 200 t. kr. anpartskapital.

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 3.

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 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		257.768	257.985
Andre finansielle indtægter		0	23
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(241.202)</u>	<u>(229.695)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		16.566	28.313
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.053	20.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>45.214</u>
Resultat før skat		266.619	93.527
Skat af årets resultat	2	<u>(48.228)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>218.391</u>	<u>93.527</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>218.391</u>	<u>93.527</u>
		<u>218.391</u>	<u>93.527</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.835.000	6.445.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.014.442
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.835.000</u>	<u>7.459.442</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.835.000</u>	 <u>7.459.442</u>
 Likvide beholdninger		 <u>269</u>	 <u>75.975</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>269</u>	 <u>75.975</u>
 Aktiver		 <u>7.835.269</u>	 <u>7.535.417</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		164.050	0
Overført overskud eller underskud		(7.264)	(61.605)
Egenkapital		<u>356.786</u>	<u>138.395</u>
Udskudt skat		46.300	0
Hensatte forpligtelser		<u>46.300</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.881.020	3.704.046
Deposita		112.300	107.200
Gæld til associerede virksomheder		2.900.000	2.900.000
Skyldig selskabsskat		1.928	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>6.895.248</u>	<u>6.711.246</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	126.000	100.000
Gæld til associerede virksomheder		388.638	399.215
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.297	166.561
Anden gæld		20.000	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>536.935</u>	<u>685.776</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.432.183</u>	<u>7.397.022</u>
Passiver		<u>7.835.269</u>	<u>7.535.417</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	0	(61.605)	138.395
Årets opskrivninger	0	164.050	0	164.050
Årets resultat	0	0	54.341	54.341
Egenkapital ultimo	200.000	164.050	(7.264)	356.786

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	12.079	9.776
Renteomkostninger i øvrigt	228.185	218.560
Øvrige finansielle omkostninger	938	1.359
	241.202	229.695
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.928	0
Ændring af udskudt skat	46.300	0
	48.228	0
	Investe- rings- ejendomme	Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.484.703	1.014.442
Tilgange	1.139.947	(1.014.442)
Kostpris ultimo	7.624.650	0
Dagsværdireguleringer primo	(39.703)	0
Årets dagsværdireguleringer	250.053	0
Dagsværdireguleringer ultimo	210.350	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.835.000	0

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 5,25 % pr. 30.09.2017. En ændring af afkastkravet med 0,5 %-point vil ændre den samlede dagsværdi med 368 t.kr.

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	126.000	100.000	3.881.020	3.290.000
Deposita	0	0	112.300	112.300
Gæld til associerede virksomheder	0	0	2.900.000	2.900.000
Skyldig selskabsskat	0	0	1.928	0
	126.000	100.000	6.895.248	6.302.300

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i fast ejendom.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.835 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

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 indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender

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 dagsværdi, svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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