

# BO14 ApS

Park Alle 20, 9600 Aars

CVR-nr.: 36 02 09 03

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 20 / 1 2021.

---

Marius Stubberup, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 15

## Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for BO14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

På selskabets generalforsamling vil der blive stillet forslag om fravalg af revision af årsrapporten for næste regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er anses for opfyldt.

Aars den 6. januar 2021

I direktionen:

Marius Stubberup

I bestyrelsen

Kenneth Pedersen

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 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret BO14 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 udvidede 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang - fortsat

### Revisors ansvar

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 på 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 regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 6. januar 2021

### **Revisionsfirmaet Henrik Tange** **Statsautoriseret Revisionsfirma**

CVR-nr.: 37 91 57 18

Henrik Tange  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 30213

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

BO14 ApS  
Park Alle 20  
9600 Aars  
CVR-nr.: 36 02 09 03  
Stiftelsesdato: 25. juni 2014  
Hjemsted: Vesthimmerland

### Direktion

Marius Stubberup

### Revisor

Revisionsfirmaet Henrik Tange  
Statsautoriseret Revisionsfirma  
Vestre Boulevard 9  
9600 Aars

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, projektudvikling samt udlejning af fast ejendom og lignende virksomhed, der af bestyrelsen skønnes forenelig med selskabets førnævnte formål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet og derfor acceptabelt.

### 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, jfr. 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 afkastkraven, jfr. omtale heraf i regnskabet note 1.

## Resultatopgørelse

Noter	2019/20	2018/19
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>260.580</b>	<b>245.191</b>
Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>260.580</b>	<b>245.191</b>
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle omkostninger	-183.164	-191.261
<b>Årets resultat før dagsværdiregulering</b>	<b>77.416</b>	<b>53.930</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	100.000	125.000
<b>Årets resultat før skat</b>	<b>177.416</b>	<b>178.930</b>
Skat af årets resultat	-43.736	-47.300
<b>Årets resultat</b>	<b>133.680</b>	<b>131.630</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	133.680	131.630
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>133.680</b>	<b>131.630</b>



**Balance**

Noter	30/9 2020	30/9 2019
Grunde og bygninger	6.900.000	6.800.000
1 Materielle anlægsaktiver i alt	6.900.000	6.800.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.900.000</b>	<b>6.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender i alt	0	0
Likvide beholdninger	4.110	200.193
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.110</b>	<b>200.193</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.904.110</b>	<b>7.000.193</b>

**Balance**

Noter	30/9 2020	30/9 2019
Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	440.897	307.217
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>2 Egenkapital i alt</b>	<b>640.897</b>	<b>507.217</b>
Hensættelse til udskudt skat	62.300	40.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>62.300</b>	<b>40.300</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.104.568	3.219.723
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.400.000	2.400.000
Selskabsskat	21.736	19.800
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.526.304</b>	<b>5.639.523</b>
Gæld til kreditinstitutter	120.000	118.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	460.709	245.095
Selskabsskat	17.300	371.558
Anden gæld	76.600	78.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	674.609	813.153
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.263.213</b>	<b>6.452.676</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.904.110</b>	<b>7.000.193</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/9 2019	6.616.844	6.616.844
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2020	<u>6.616.844</u>	<u>6.616.844</u>
Dagsværdiregulering pr. 30/9 2019	283.156	58.156
Årets reguleringer	0	125.000
Dagsværdiregulering pr. 30/9 2020	<u>283.156</u>	<u>183.156</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2020	<u>6.900.000</u>	<u>6.800.000</u>

Selskabets ejendomme er beboelsesejendomme på i alt 594m<sup>2</sup> beliggende i Aars.

Investeringejendomme er jfr. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 692 kr./m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,00% pr. 30. september 2020.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 620.000 kr., men en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 775.000 kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til kr. 11.448 pr. m<sup>2</sup>.

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

### 2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 30/9 2019	200.000	307.217	0
Overført overskud	0	133.680	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/9 2020	<u>200.000</u>	<u>440.897</u>	<u>0</u>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2019	Gæld 30/9 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.337.723	3.224.568	120.000	2.575.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledel:	2.400.000	2.400.000	0	2.400.000
Selskabsskat	19.800	21.736	0	0
	<u>5.757.523</u>	<u>5.646.304</u>	<u>120.000</u>	<u>4.975.000</u>

## Noter

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.224.568, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør DKK 6.900.000.

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 250.000 i ejendommen Søndergade 16, Aars.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for BO14 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Finansielle poster

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

#### 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Kundenr.: 367

# Penneo

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

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

## Marius Stubberup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-708500060659

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-01-21 17:12:08Z

NEM ID 

## Marius Stubberup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708500060659

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-01-21 17:12:08Z

NEM ID 

## Kenneth Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-132969473052

IP: 85.191.xxx.xxx

2021-01-22 07:13:59Z

NEM ID 

## Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37915718-RID:54130459

IP: 92.246.xxx.xxx

2021-01-22 07:56:50Z

NEM ID 

## Marius Stubberup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-708500060659

IP: 195.249.xxx.xxx

2021-01-22 08:19:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEVIT-D7BT6-AMJP5-25L5J-J4NZG-XH35F

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 tidsstemplet 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](mailto: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>