

BO14 ApS

Park Alle 20, 9600 Aars

CVR-nr.: 36 02 09 03

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 7 / 2 2024.

Marius Stubberup, dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|---------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Ledelsesberetning m.v. | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 - 9 |
| Noter | 10 - 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 - 14 |

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Aars den 8. december 2023

I direktionen:

Marius Stubberup

I bestyrelsen

Kenneth Pedersen

Marius Stubberup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BO14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BO14 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aars den 8. december 2023

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 | 2022/23 | 2021/22 |
|---|-----------------|-----------------|
| Bruttofortjeneste | 236.547 | 228.959 |
| Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| Driftsresultat før finansielle poster | 236.547 | 228.959 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -175.504 | -175.038 |
| Årets resultat før dagsværdiregulering | 61.042 | 53.920 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -250.000 | -300.000 |
| Årets resultat før skat | -188.958 | -246.080 |
| Skat af årets resultat | 41.514 | 53.993 |
| Årets resultat | -147.444 | -192.086 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | -147.444 | -192.086 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Disponeret i alt | -147.444 | -192.086 |

Balance

| Noter | 30/9 2023 | 30/9 2022 |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 6.350.000 | 6.600.000 |
| 1 Materielle anlægsaktiver i alt | 6.350.000 | 6.600.000 |
| Anlægsaktiver i alt | 6.350.000 | 6.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 58.705 | 3.705 |
| Tilgodehavender i alt | 58.705 | 3.705 |
| Likvide beholdninger | 15.858 | 1.706 |
| Omsætningsaktiver i alt | 74.563 | 5.411 |
| Aktiver i alt | 6.424.563 | 6.605.411 |

Balance

| Noter | 30/9 2023 | 30/9 2022 |
|--|------------------|------------------|
| Anpartskapital | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 147.557 | 295.000 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| 2 Egenkapital i alt | 347.557 | 495.000 |
| Hensættelse til udskudt skat | 0 | 0 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 0 |
| Gæld til kreditinstitutter | 2.736.345 | 2.864.439 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 2.400.000 | 2.400.000 |
| Selskabsskat | 11.750 | 9.012 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 5.148.095 | 5.273.451 |
| Gæld til kreditinstitutter | 130.000 | 123.000 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 719.663 | 633.672 |
| Selskabsskat | 5.748 | 8.288 |
| Anden gæld | 73.500 | 72.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 928.911 | 836.960 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.077.006 | 6.110.411 |
| Passiver i alt | 6.424.563 | 6.605.411 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Grunde og bygninger |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kostpris pr. 30/9 2022 | 6.616.844 | 6.616.844 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 30/9 2023 | <u>6.616.844</u> | <u>6.616.844</u> |
| Dagsværdiregulering pr. 30/9 2022 | -16.844 | 283.156 |
| Årets reguleringer | -250.000 | -300.000 |
| Dagsværdiregulering pr. 30/9 2023 | <u>-266.844</u> | <u>-16.844</u> |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2023 | <u>6.350.000</u> | <u>6.600.000</u> |

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

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

Den årlige leje udgør 640 kr./m².

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,75% pr. 30. september 2023.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 500.000 kr., men en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 600.000 kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til kr. 10.690 pr. m².

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

2. Egenkapital

| | Anparts-kapital | Overført resultat | Udbytter |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------|
| Saldo pr. 30/9 2022 | 200.000 | 295.000 | 0 |
| Overført overskud | 0 | -147.444 | 0 |
| Forslag til udbytte | 0 | 0 | 0 |
| Saldo pr. 30/9 2023 | <u>200.000</u> | <u>147.557</u> | <u>0</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 30/9 2022 | Gæld 30/9 2023 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|---|------------------|------------------|-----------------|---------------------|
| Prioritetsgæld | 2.987.439 | 2.866.345 | 130.000 | 2.311.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledel: | 2.400.000 | 2.400.000 | 0 | 2.400.000 |
| Selskabsskat | 9.012 | 11.750 | 0 | 0 |
| | <u>5.396.451</u> | <u>5.278.095</u> | <u>130.000</u> | <u>4.711.000</u> |

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.866.345, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 6.350.000.

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 2022/23 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 gælds metode 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

BO14 ApS CVR: 36020903

Direktør

Serienummer: ece96be2-ff4c-4e36-adab-62604c96c8ec

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-02-07 08:45:22 UTC



Marius Stubberup

BO14 ApS CVR: 36020903

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ece96be2-ff4c-4e36-adab-62604c96c8ec

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-02-07 08:45:22 UTC



Kenneth Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8f32938-f0b0-4f1a-b216-d2207e91df58

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-02-08 13:15:03 UTC



Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1f33e504-cd85-4cf7-99d2-d46bb1d3e684

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-02-08 13:17:57 UTC



Marius Stubberup

BO14 ApS CVR: 36020903

Dirigent

Serienummer: ece96be2-ff4c-4e36-adab-62604c96c8ec

IP: 176.23.xxx.xxx

2024-02-08 13:23:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: GGFMI-2MI0J-ONE0Z-UUW03-504JIN-PETYU

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**