

BO14 ApS

Park Alle 20, 9600 Aars

CVR-nr.: 36 02 09 03

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 24 / 1 2023.

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 2021 - 30. september 2022	
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 14

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 6. januar 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 2021 - 30. september 2022, 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 6. januar 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 regnskabets note 1.

Resultatopgørelse

Noter	2021/22	2020/21
Bruttofortjeneste	228.959	237.175
Personaleomkostninger	0	0
Driftsresultat før finansielle poster	228.959	237.175
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle omkostninger	-175.038	-177.697
Årets resultat før dagsværdiregulering	53.920	59.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	0
Årets resultat før skat	-246.080	59.478
Skat af årets resultat	53.993	-13.288
Årets resultat	-192.086	46.190
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-192.086	46.190
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Disponeret i alt	-192.086	46.190

Balance

Noter	30/9 2022	30/9 2021
Grunde og bygninger	6.600.000	6.900.000
1 Materielle anlægsaktiver i alt	6.600.000	6.900.000
Anlægsaktiver i alt	6.600.000	6.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Udskudt skatteaktiv	3.705	0
Tilgodehavender i alt	3.705	0
Likvide beholdninger	1.706	24.032
Omsætningsaktiver i alt	5.411	24.032
Aktiver i alt	6.605.411	6.924.032

Balance

Noter	30/9 2022	30/9 2021
Anpartskapital	200.000	200.000
Overført resultat	295.001	487.087
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
2 Egenkapital i alt	495.001	687.087
Hensættelse til udskudt skat	0	62.300
Hensatte forpligtelser i alt	0	62.300
Gæld til kreditinstitutter	2.864.439	2.986.129
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.400.000	2.400.000
Selskabsskat	9.012	10.788
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.273.451	5.396.917
Gæld til kreditinstitutter	123.000	121.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	633.672	561.393
Selskabsskat	8.288	16.736
Anden gæld	72.000	78.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	836.960	777.729
Gældsforpligtelser i alt	6.110.411	6.174.646
Passiver i alt	6.605.411	6.924.032
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30/9 2021	6.616.844	6.616.844
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 30/9 2022	<u>6.616.844</u>	<u>6.616.844</u>
Dagsværdiregulering pr. 30/9 2021	283.156	283.156
Årets reguleringer	-300.000	0
Dagsværdiregulering pr. 30/9 2022	<u>-16.844</u>	<u>283.156</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2022	<u>6.600.000</u>	<u>6.900.000</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 772 kr./m².

Afkastkravet udgør i gennemsnit 5,50% pr. 30. september 2022.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 550.000 kr., men en reduktion af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 650.000 kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til kr. 11.111 pr. m².

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

2. Egenkapital

	Anparts-kapital	Overført resultat	Udbytter
Saldo pr. 30/9 2021	200.000	487.087	0
Overført overskud	0	-192.086	0
Forslag til udbytte	0	0	0
Saldo pr. 30/9 2022	<u>200.000</u>	<u>295.001</u>	<u>0</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2021	Gæld 30/9 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	3.224.568	2.987.439	123.000	2.311.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledel:	2.400.000	2.400.000	0	2.400.000
Selskabsskat	21.736	9.012	0	0
	<u>5.646.304</u>	<u>5.396.451</u>	<u>123.000</u>	<u>4.711.000</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.987.439, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør DKK 6.600.000.

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 2021/22 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 nominal værdi.

Kundenr.: 367

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2023-01-24 09:52:47 UTC

NEM ID 

Kenneth Pedersen

Direktør

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

IP: 5.33.xxx.xxx

2023-01-25 08:07:52 UTC

Mit  

Niels Henrik Tange

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:37915718-RID:54130459

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-01-25 08:10:18 UTC

NEM ID 

Marius Stubberup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-708500060659

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-01-25 16:36:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V3VOF-IJE37-P8G0D-1NCFE-4CADG-WXZID

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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>