

Bo Link ApS

Åbyvej 47

5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 37297933

Årsrapport 2023

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 07-06-2024

Frank Holst Christoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Bo Link ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Bo Link ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vester Skerninge, den 07-06-2024

Direktion

Birger Møller Jensen
Direktør

Bo Link ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bo Link ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo Link ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem 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 retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Vissenbjerg, den 07-06-2024

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Bente Pedersen
Registreret revisor
mne17340

Bo Link ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bo Link ApS Åbyvej 47 5762 Vester Skerninge
Telefon	62243133
CVR-nr.	37297933
Stiftelsesdato	14-12-2015
Hjemsted	Svendborg
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Birger Møller Jensen
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg
CVR-nr.	36563877
Pengeinstitut	Totalbanken A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og drift af investeringsejendomme med henblik på indtjening ved udlejning samt kapitalgevinst ved salg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.204.214, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 36.354.316, og en egenkapital på kr. 13.156.598. Resultatet anses for tilfredsstillende.

De under materielle anlægsaktiver indregnede investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Ved målingen af ejendommene er anvendt følgende centrale forudsætninger.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår. Med udgangspunkt heri anvendes i lighed med tidligere år en afkastbaseret model, som omfatter ejendommenes indtægter med fradrag af driftsudgifter. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype i de relevante geografiske områder. Værdien opgøres ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Selskabets ejendomme er på balancedagen i lighed med sidste år værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,50 %. Porteføljen omfatter i det væsentligste boligejendomme i Svendborg og Vejle.

Ved alternative afkastkrav vil værdien være som følger:

Afkastkrav 5,75 %	34.600.000	
Afkastkrav 5,50 %	36.300.000	Aktuel
Afkastkrav 5,25 %	38.150.000	
Afkastkrav 5,00 %	39.950.000	

Bo Link ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bo Link ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes for perioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	15 %
---	------	------

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver, der måles til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for investeringsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsesstand samt forventninger for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den

Anvendt regnskabspraksis

effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til banker, leverandører, tilknyttede virksomheder, virksomhedsdeltagere samt deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Bo Link ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		1.956.054	2.038.803
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.750	-5.729
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	82.802	376.824
Driftsresultat		2.025.106	2.409.898
Finansielle omkostninger	3	-485.741	-483.408
Resultat før skat		1.539.365	1.926.490
Skat af årets resultat		-335.151	-415.188
Årets resultat		1.204.214	1.511.302
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		20.000	228.000
Overført resultat		1.184.214	1.283.302
Resultatdisponering		1.204.214	1.511.302

Bo Link ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		45.521	59.271
Investeringsejendomme		36.300.000	36.100.000
Materielle anlægsaktiver		36.345.521	36.159.271
Anlægsaktiver		36.345.521	36.159.271
Likvide beholdninger		8.795	369.188
Omsætningsaktiver		8.795	369.188
Aktiver		36.354.316	36.528.459

Bo Link ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.086.598	11.902.383
Udbytte for regnskabsåret		20.000	228.000
Egenkapital		13.156.598	12.180.383
Hensættelser til udskudt skat		2.222.519	2.210.719
Hensatte forpligtelser		2.222.519	2.210.719
Gæld til kreditinstitutter		18.096.362	19.513.085
Langfristede gældsforpligtelser	5	18.096.362	19.513.085
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		938.616	941.895
Leverandører af varer og tjenesteydelser		111	101
Gæld til tilknyttede virksomheder		441.175	317.805
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		323.351	340.856
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.500	4.250
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		405.286	313.196
Deposita		766.798	706.169
Kortfristede gældsforpligtelser		2.878.837	2.624.272
Gældsforpligtelser		20.975.199	22.137.357
Passiver		36.354.316	36.528.459
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Bo Link ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 01-01-2023	50.000	11.902.384	228.000	12.180.384
Betalt udbytte			-228.000	-228.000
Årets resultat		1.184.214	20.000	1.204.214
Egenkapital 31-12-2023	50.000	13.086.598	20.000	13.156.598

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse	Værdi ultimo
Investeringsejendomme, beboelse	82.802	36.300.000

	2023	2022
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.370	7.751
Andre finansielle omkostninger	476.371	475.657
	485.741	483.408

4. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

De under materielle anlægsaktiver indregnede investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Ved målingen af ejendommene er anvendt følgende centrale forudsætninger.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som Bo Link ApS anser for mest velegnet til værdiansættelsen. Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent, omfatter ejendommens indtægter med fradrag af driftsudgifter. Afkastprocenten fastsættes på grundlag af markedsudviklingen for den pågældende ejendomstype i de relevante geografiske områder. Der anvendes ikke eksterne vurderingsmænd ved vurdering af dagsværdierne.

Ved dagsværdiansættelsen er niveau 2 fra dagsværdihierakiet anvendt, hvorved værdien opgøres ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Selskabets ejendomme er på balancedagen værdiansat ud fra et afkastkrav på 5,50 %. Porteføljen omfatter i det væsentligste boligejendomme i Svendborg og Vejle.

Ved andre afkastkrav vil værdien være som følger:

Afkastkrav 5,75 %	34.600.000	
Afkastkrav 5,50 %	36.300.000	Aktuel
Afkastkrav 5,25 %	38.150.000	
Afkastkrav 5,00 %	39.950.000	

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	14.158.799
	14.158.799

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationselskab i sambeskatningen. Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 18.137.470 er givet pant i alt kr. 20.852.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 36.300.000. Endvidere er indlagt til sikkerhed for gæld til bank ejerpantebreve kr. 875.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 6.000.000 samt ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 36.300.000.