

Boensgade 6 - 8 ApS
Boulevarden 22, 3. tv.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 40533990

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6. maj 2021


Anders Hansen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Boensgade 6 - 8 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. april 2021

Direktion



Anders Hansen

Til den daglige ledelse i Boensgade 6 - 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boensgade 6 - 8 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Daugård, den 27. april 2021

RID REVISION,
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30 70 79 07



Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret Revisor
MNE nr.: mne42894
FSR - danske revisorer

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien af de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2020 er der anvendt et afkastkrav på 7% ved beregning af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på +0,25% medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 300.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 325.000.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Boensgade 6 - 8 ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstillene for resultatopgørelsen omfatter kun 7 måneders drift.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning fratrukket investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Beregningen tager udgangspunkt i de samlede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er det ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets investerings ejendom er en blandet ejendom med bolig og erhverv. Afkastkravet er fastsat på markedsniveau til 7%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 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 leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2020	2019
Bruttoresultat	523.178	305.186
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	523.178	305.186
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.077.212
Driftsresultat	523.178	1.382.398
Andre finansielle omkostninger	-33.171	-14.773
Ordinært resultat før skat	490.007	1.367.625
Skat af årets resultat.....	-108.399	-302.023
Årets resultat	381.608	1.065.602
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	381.608	1.065.602
Disponeret i alt	381.608	1.065.602

AKTIVER

	2020	2019
1 Investeringsejendomme.....	8.841.655	8.841.655
Materielle anlægsaktiver	8.841.655	8.841.655
Anlægsaktiver	8.841.655	8.841.655
Andre tilgodehavender.....	496	5.775
Periodeafgrænsningsposter	18.879	18.693
Tilgodehavender	19.375	24.468
Likvide beholdninger.....	347.397	46.762
Omsætningsaktiver	366.772	71.230
Aktiver	9.208.427	8.912.885

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	1.447.210	1.065.602
Egenkapital	1.487.210	1.105.602
Hensættelse til udskudt skat	301.764	269.375
Hensatte forpligtelser	301.764	269.375
Prioritetsgæld	5.335.545	5.539.479
2 Langfristede gældsforpligtelser	5.335.545	5.539.479
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	207.030	207.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser	36.686	12.500
Selskabsskat	76.010	32.648
Anden gæld	258.282	239.579
Periodeafgrænsningsposter.....	5.900	5.900
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.500.000	1.500.000
Kortfristede gældsforpligtelser	2.083.908	1.998.429
Gældsforpligtelser	7.419.453	7.537.908
Passiver.....	9.208.427	8.912.885
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo.....	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	1.065.602	0
Årets resultat	381.608	1.065.602
Overført resultat ultimo	1.447.210	1.065.602
Egenkapital	1.487.210	1.105.602

NOTER

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	7.764.443
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	7.764.443
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.077.212
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	1.077.212
	<hr/>
Afskrivninger, primo.....	0
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets afskrivninger.....	0
	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2020	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	<u>8.841.655</u>

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Ved anvendelsen af dagsværdimodellen benyttes regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendom. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen. Ved værdiansættelsen af selskabets ejendom, som er beliggende i Frederikshavn, er der pr. 31. december 2020 benyttet et afkastkrav på 7%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 8.841.655.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet på +0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendom på ca. kr. 300.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på -0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommen på ca. kr. 325.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 0 i årets værdiregulering.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.747.281	5.542.575	207.030	4.541.189
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>5.747.281</u>	<u>5.542.575</u>	<u>207.030</u>	<u>4.541.189</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 5.564.511 er der udstedt pantebrev med pant i ejendommen Boensgade 6-8, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør kr. 8.841.655.