

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

CVR-nr.: 40533990

---

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. juni 2022

  
Anders Hansen  
Dirigent

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledespåtegning .....                                  | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 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 2021 for Boensgade 6 - 8 ApS.

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

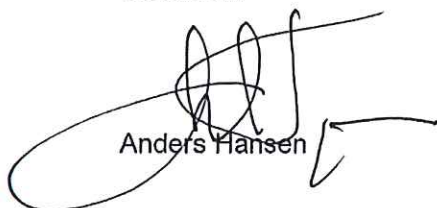
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22. juni 2022

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 2021 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 revisorers 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 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 22. juni 2022

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 2021 er der anvendt afkastkrav på 6,5% og 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. 425.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 475.000.

### **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 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er det ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets investeringsejendomme er en boligejendom og en blandet ejendom med bolig og erhverv. Afkastkravet er fastsat på markedsniveau til 6,5% og 7%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.



### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

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

|  | 2021           | 2020           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttoresultat</b> .....                              | <b>548.883</b> | <b>523.178</b> |
| <b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> ..... | <b>548.883</b> | <b>523.178</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....       | -287.944       | 0              |
| <b>Driftsresultat</b> .....                              | <b>260.939</b> | <b>523.178</b> |
| Andre finansielle omkostninger .....                     | -44.424        | -33.171        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b> .....                  | <b>216.515</b> | <b>490.007</b> |
| Skat af årets resultat.....                              | -48.065        | -108.399       |
| <b>Årets resultat</b> .....                              | <b>168.450</b> | <b>381.608</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |                |                |
| Overført resultat.....                                   | 168.450        | 381.608        |
| <b>Disponeret i alt</b> .....                            | <b>168.450</b> | <b>381.608</b> |

AKTIVER

|                                       | 2021              | 2020             |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| 1 Investeringsejendomme.....          | 12.285.386        | 8.841.655        |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b> | <b>12.285.386</b> | <b>8.841.655</b> |
| <b>Anlægsaktiver .....</b>            | <b>12.285.386</b> | <b>8.841.655</b> |
| <br>                                  |                   |                  |
| Andre tilgodehavender.....            | 410               | 496              |
| Periodeafgrænsningsposter.....        | 19.955            | 18.879           |
| <b>Tilgodehavender .....</b>          | <b>20.365</b>     | <b>19.375</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>      | <b>118.352</b>    | <b>347.397</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver .....</b>        | <b>138.717</b>    | <b>366.772</b>   |
| <br>                                  |                   |                  |
| <b>Aktiver .....</b>                  | <b>12.424.103</b> | <b>9.208.427</b> |

PASSIVER

|   | 2021              | 2020             |
|---|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 40.000            | 40.000           |
| Overført resultat.....                                    | 1.615.660         | 1.447.210        |
| <b>Egenkapital .....</b>                                  | <b>1.655.660</b>  | <b>1.487.210</b> |
| <br>  |                   |                  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                         | 270.805           | 301.764          |
| <b>Hensatte forpligtelser .....</b>                       | <b>270.805</b>    | <b>301.764</b>   |
| <br>  |                   |                  |
| Prioritetsgæld .....                                      | 7.825.743         | 5.335.545        |
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>            | <b>7.825.743</b>  | <b>5.335.545</b> |
| <br>  |                   |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 304.269           | 207.030          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....            | 12.500            | 36.686           |
| Selskabsskat .....  | 63.024            | 76.010           |
| Anden gæld .....  | 281.712           | 258.282          |
| Periodeafgrænsningsposter.....                            | 10.390            | 5.900            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....            | 2.000.000         | 1.500.000        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>              | <b>2.671.895</b>  | <b>2.083.908</b> |
| <b>Gældsforpligtelser .....</b>                           | <b>10.497.638</b> | <b>7.419.453</b> |
| <br>  |                   |                  |
| <b>Passiver.....</b>                                      | <b>12.424.103</b> | <b>9.208.427</b> |
| <br>  |                   |                  |
| 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.        |                   |                  |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                   |                   |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

|  | 2021             | 2020             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo.....          | 40.000           | 40.000           |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>40.000</b>    | <b>40.000</b>    |
| Overført resultat, primo.....          | 1.447.210        | 1.065.602        |
| Årets resultat .....                   | 168.450          | 381.608          |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b>  | <b>1.615.660</b> | <b>1.447.210</b> |
| <b>Egenkapital .....</b>               | <b>1.655.660</b> | <b>1.487.210</b> |



|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| <b>1 Materielle anlægsaktiver</b>                     |                            |
| Kostpris, primo.....                                  | 7.764.443                  |
| Tilgang i årets løb .....                             | 3.731.675                  |
| Afgang i årets løb.....                               | 0                          |
|   | <hr/>                      |
| Kostpris 31. december 2021                            | 11.496.118                 |
|   | <hr/>                      |
| Opskrivninger, primo.....                             | 1.077.212                  |
| Årets opskrivninger .....                             | -287.944                   |
|   | <hr/>                      |
| Opskrivninger 31. december 2021                       | 789.268                    |
|   | <hr/>                      |
| Afskrivninger, primo.....                             | 0                          |
| Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver ..... | 0                          |
| Årets afskrivninger .....                             | 0                          |
|   | <hr/>                      |
| Afskrivninger 31. december 2021                       | 0                          |
|   | <hr/>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 .....</b>  | <b><u>12.285.386</u></b>   |

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved anvendelsen af dagsværdimodellen benyttes regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Frederikshavn, er der pr. 31. december 2021 benyttet et afkastkrav på 6,5% og 7%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 12.285.286.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på +0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendom på ca. kr. 425.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på -0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 475.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet en omkostning på kr. 287.944 i årets urealiserede værdiregulering.

## NOTER

---

|  | Gæld i alt<br>ultimo | Kortfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|
| <b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                      |                      |                        |
| Prioritetsgæld .....                     | 8.130.012            | 304.269              | 6.665.466              |
|  | <u>8.130.012</u>     | <u>304.269</u>       | <u>6.665.466</u>       |

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 8.206.985 er der udstedt pantebreve med pant i investeringsejendommene Boensgade 6-8, Frederikshavn og Barfredsvej 76, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 12.285.386.