



## **Boensgade 6 - 8 ApS**

Boulevarden 22, 3. tv.  
9000 Aalborg

CVR-nr. 40533990

## **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-05-2024

---

Anders Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**Boensgade 6 - 8 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Boensgade 6 - 8 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.

Aalborg, den 15-05-2024

**Direktion**

Anders Hansen

**Boensgade 6 - 8 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Boensgade 6 - 8 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Boensgade 6 - 8 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.

Daugård, den 15-05-2024

### **Status Revision**

#### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne42894

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive udlejningsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller 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 2023 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. 450.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 475.000.

### Udviklingen i 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 skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 170.704, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 12.748.672, og en egenkapital på kr. 2.543.853.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Boensgade 6 - 8 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### 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 regnskabspost nedenfor.

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 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, 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.

### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes 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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### 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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 der 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 afskrivninger på investeringsejendomme.

### 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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>767.838</b>	<b>736.422</b>
Personaleomkostninger	1	-54.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-94.231	270.485
<b>Driftsresultat</b>		<b>619.607</b>	<b>1.006.907</b>
Andre finansielle indtægter		144	0
Andre finansielle omkostninger		-399.945	-85.080
<b>Resultat før skat</b>		<b>219.806</b>	<b>921.827</b>
Skat af årets resultat		-49.102	-204.338
<b>Årets resultat</b>		<b>170.704</b>	<b>717.489</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		170.704	717.489
<b>Resultatdisponering</b>		<b>170.704</b>	<b>717.489</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	12.589.871	12.609.101
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.589.871</b>	<b>12.609.101</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.589.871</b>	<b>12.609.101</b>
Andre tilgodehavender		18.363	4.680
Periodeafgrænsningsposter		22.628	20.572
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.991</b>	<b>25.252</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>117.810</b>	<b>346.587</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>158.801</b>	<b>371.839</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.748.672</b>	<b>12.980.940</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		2.503.853	2.333.149
<b>Egenkapital</b>		<b>2.543.853</b>	<b>2.373.149</b>
Hensættelser til udskudt skat		374.359	362.701
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>374.359</b>	<b>362.701</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.495.317	7.640.598
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>7.495.317</b>	<b>7.640.598</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		168.406	201.938
Gæld til kreditinstitutter		47.077	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Selskabsskat		7.444	32.442
Anden gæld		430.277	341.372
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.653.879	2.000.000
Periodeafgrænsningsposter		15.560	16.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.335.143</b>	<b>2.604.492</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.830.460</b>	<b>10.245.090</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.748.672</b>	<b>12.980.940</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	40.000	2.333.149	2.373.149
Årets resultat	0	170.704	170.704
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.503.853</b>	<b>2.543.853</b>

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	54.000	0
	<b>54.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	11.549.349	11.496.118
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	75.000	53.231
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.624.349</b>	<b>11.549.349</b>
Opskrivninger primo	1.059.753	789.267
Årets opskrivninger	-94.231	270.485
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>965.522</b>	<b>1.059.752</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.589.871</b>	<b>12.609.101</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 2022 benyttet et afkastkrav på 6,5% og 7%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 12.589.870.

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. 450.000, 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. 94.231 i årets urealiserede værdiregulering.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.495.317	168.406	6.810.135
	<b>7.495.317</b>	<b>168.406</b>	<b>6.810.135</b>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 7.736.421 er der udstedt pantebreve med pant i investeringsejendommene Boensgade 6-8, Frederikshavn og Barfredsvej 76, Frederikshavn, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 12.589.871.