

INGHAM REGNSKAB

Boye Frederiksen ApS

Æblehaven 4
8930 Randers NØ

CVR.nr.: 41 63 69 71

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. juni 2024

Martin Boye Frederiksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	10.
Balance pr. 31/12 2023	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

Selskabsoplysninger

Selskab

Boye Frederiksen ApS
Æblehaven 4
8930 Randers NØ

CVR.nr.: 41 63 69 71

Telefon: 22 63 39 01
E-mail: mbf@bf-ejendom.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 1/9 2020

Direktion

Martin Boye Frederiksen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Boye Frederiksen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Ingham Administration ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NØ, den 28. juni 2024

Direktion

.....
Martin Boye Frederiksen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed, herunder investering og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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.

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3- 5 år	1-20 %

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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 gælds metode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTOFORTJENESTE	367.832	-96.627
1 Personaleomkostninger	-227.810	-48.314
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-14.506</u>	<u>-593</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	125.516	-145.534
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>1.321.261</u>	<u>1.190.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	1.446.777	1.044.466
Andre finansielle indtægter	1.329	662.286
Andre finansielle omkostninger	<u>-493.909</u>	<u>-419.290</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	954.197	1.287.462
3 Skat af årets resultat	<u>-211.309</u>	<u>-286.297</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>742.888</u>	<u>1.001.165</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>742.888</u>	<u>1.001.165</u>
I ALT	<u>742.888</u>	<u>1.001.165</u>

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2 Investeringsejendomme	12.437.229	7.477.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>57.431</u>	<u>23.369</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.494.660</u>	<u>7.500.369</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>12.494.660</u>	<u>7.500.369</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.261	148.377
Periodeafgrænsningsposter	<u>27.727</u>	<u>20.841</u>
Tilgodehavender i alt	<u>119.988</u>	<u>169.218</u>
Likvide beholdninger	<u>1.806</u>	<u>777.931</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>121.794</u>	<u>947.149</u>
AKTIVER I ALT	<u>12.616.454</u>	<u>8.447.518</u>

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.682.336	1.939.448
EGENKAPITAL I ALT	2.722.336	1.979.448
3 Udskudt skat	738.000	526.691
Hensatte forpligtelser i alt	738.000	526.691
4 Anden langfristet gæld	8.443.409	5.299.084
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.443.409	5.299.084
4 Kortfristet del af langfristet gæld	108.663	108.664
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.864	28.575
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	578.293	481.010
Skyldig selskabsskat	0	24.046
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	19.889	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	712.709	642.295
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	9.156.118	5.941.379
PASSIVER I ALT	12.616.454	8.447.518
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	0	40.000
Overført resultat	1.939.448	0	0	742.888	2.682.336
	1.979.448	0	0	742.888	2.722.336

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	143.653	48.314
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>84.157</u>	<u>0</u>
	<u>227.810</u>	<u>48.314</u>

Note 2 - Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme med 1 lejemål beliggende i Randers. 4 lejligheder i Hadsund og 2 erhvervsejendomme i Hadsund.

Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den Da ejendommene er underlagt omkostningsbestemt husleje og der derfor bliver henlagt til §119 og §120, så bliver ejendommene løbende renoveret, så der kan opretholdes den nuværende lejeindtægt

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

Note 3 - Skat

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	0	24.046
Regulering af udskudt skat	<u>211.309</u>	<u>262.251</u>
	<u>211.309</u>	<u>286.297</u>

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
DLR kredit	6.810.012	4.486.006
Gæld til Peter Eriksen	650.000	0
Gæld til Birgitte Boye	463.606	463.605
Gæld Allan Sort kjær Jensen	458.137	458.137
Depositum	<u>170.317</u>	<u>0</u>
Gæld i alt	8.552.072	5.407.748
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-108.663</u>	<u>-108.664</u>
Langfristet gæld	<u>8.443.409</u>	<u>5.299.084</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>6.266.697</u>	<u>0</u>

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditunstitutter 6.810.012, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.336.012