



Ejendomsselskabet Bo-2 ApS

F.G.E. Rostrups Vej 20
8000 Aarhus C
CVR-nr. 29221383

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Peter Grydholdt Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bo-2 ApS

F.G.E. Rostrups Vej 20

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29221383

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Peter Grydholdt Sørensen, direktør

Jørgen Fich, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Bo-2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.06.2023

Direktion

Peter Grydholdt Sørensen
direktør

Jørgen Fich
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Bo-2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bo-2 ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 30.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Charles Schmidt

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45845

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive forretning med ejendomsinvestering, udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 259 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

Sidste års overskud på 3.306 t.kr. skyldtes salg af ejendom i 2021.

Selskabet har siden aflæggelse af årsrapporten for 2021 konstateret, at der er sket forkert indregning af en regnskabspost i tidligere års aflagte årsrapporter. Det knytter sig primært til indregning og måling af grunde og bygninger samt afskrivninger. Effekten af korrektionen kan opsummeres således:

- Balancesummen er negativt påvirket med 750 t.kr.
- Egenkapitalen er negativt påvirket med 750 t.kr.

Effekten indregnes direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2022 og sammenligningstal for regnskabsåret 2021 er tilpasset. Korrektionen har således ikke haft en indvirkning på resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		514.918	4.382.069
Af- og nedskrivninger	1	(85.591)	(77.102)
Driftsresultat		429.327	4.304.967
Andre finansielle indtægter		0	907
Andre finansielle omkostninger	2	(78.933)	(142.271)
Resultat før skat		350.394	4.163.603
Skat af årets resultat	3	(91.599)	(857.344)
Årets resultat		258.795	3.306.259
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		258.795	3.306.259
Resultatdisponering		258.795	3.306.259

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		6.767.899	6.089.396
Materielle aktiver	4	6.767.899	6.089.396
Anlægsaktiver		6.767.899	6.089.396
Andre tilgodehavender		0	194
Tilgodehavender		0	194
Likvide beholdninger		46.558	1.668.093
Omsætningsaktiver		46.558	1.668.287
Aktiver		6.814.457	7.757.683

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		136.080	136.080
Overført overskud eller underskud		4.247.309	3.988.514
Egenkapital		4.383.389	4.124.594
Gæld til realkreditinstitutter		1.767.766	1.914.831
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.767.766	1.914.831
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	147.065	146.990
Deposita		127.620	127.620
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.100	35.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	187.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		277.714	265.858
Skyldig skat		60.803	857.344
Anden gæld		0	91.111
Periodeafgrænsningsposter		0	6.435
Kortfristede gældsforpligtelser		663.302	1.718.258
Gældsforpligtelser		2.431.068	3.633.089
Passiver		6.814.457	7.757.683
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	136.080	4.738.456	4.874.536
Rettelse af væsentlige fejl	0	(749.942)	(749.942)
Korrigeret egenkapital primo	136.080	3.988.514	4.124.594
Årets resultat	0	258.795	258.795
Egenkapital ultimo	136.080	4.247.309	4.383.389

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	85.591	77.102
	85.591	77.102

2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	78.117	141.754
Øvrige finansielle omkostninger	816	517
	78.933	142.271

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	60.803	857.344
Regulering vedrørende tidligere år	30.796	0
	91.599	857.344

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.681.391
Tilgange	764.094
Kostpris ultimo	7.445.485
Af- og nedskrivninger primo	(591.995)
Årets afskrivninger	(85.591)
Af- og nedskrivninger ultimo	(677.586)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.767.899

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	147.065	146.990	1.767.766	1.268.251
	147.065	146.990	1.767.766	1.268.251

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.768 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, med enkelte reklassifikationer.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har siden aflæggelse af årsrapporten for 2021 konstateret, at der er sket forkert indregning af en regnskabspost i tidligere års aflagte årsrapporter. Det knytter sig primært til indregning og måling af grunde og bygninger samt afskrivninger. Effekten af korrektionen kan opsummeres således:

- Balancesummen er negativt påvirket med 750 t.kr.
- Egenkapitalen er negativt påvirket med 750 t.kr.

Effekten indregnes direkte på egenkapitalen pr. 01.01.2022 og sammenligningstal for regnskabsåret 2021 er tilpasset. Korrektionen har således ikke haft en indvirkning på resultatopgørelsen for regnskabsåret 2022.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, disse indregnes i resultatopgørelsen efter optjeningsprincippet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	30

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.