

Bo Link ApS

Åbyvej 47

5762 Vester Skerninge

CVR-nr. 37297933

Årsrapport 2021

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2022

Frank Holst Christoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Bo Link ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Bo Link 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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.

Vester Skerninge, den 15. juni 2022

Direktion

Birger Møller Jensen
Direktør

Bo Link ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bo Link ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo Link ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 revisors 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.

Vissenbjerg, den 15. juni 2022

TJEK Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 36563877

Bente Pedersen
Registreret revisor
mne17340

Bo Link ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bo Link ApS Åbyvej 47 5762 Vester Skerninge
Telefon	62243133
CVR-nr.	37297933
Stiftelsesdato	14. december 2015
Hjemsted	Svendborg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
Direktion	Birger Møller Jensen, Direktør
Revisor	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Damsbovej 11 5492 Vissenbjerg
CVR-nr.	36563877
Pengeinstitut	Totalbanken A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er køb, salg og drift af investeringsejendomme med henblik på indtjening ved udlejning samt kapitalgevinst ved salg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 1.739.118, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 36.182.275, og en egenkapital på kr. 10.895.080. Resultatet anses for tilfredsstillende.

I lighed med sidste år har ledelsen fastsat afkastkravet til 5,25 %.

Ved andre afkastkrav vil værdien være som følger:

Afkastkrav 5,75 %	32.650.000	
Afkastkrav 5,50 %	34.050.000	
Afkastkrav 5,25 %	35.700.000	Aktuel
Afkastkrav 5,00 %	37.500.000	

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bo Link ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af lejeindtægter indregnes for perioden.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver, der måles til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 gæld til kreditinstitutter samt tillæg og 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

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.

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

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatte.

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 banker, leverandører, tilknyttede virksomheder, virksomhedsdeltagere samt deposita, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.831.552	1.308.995
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		861.244	781.513
Driftsresultat		2.692.796	2.090.508
Finansielle omkostninger	3	-470.624	-569.763
Resultat før skat		2.222.172	1.520.745
Skat af årets resultat		-483.054	-333.940
Årets resultat		1.739.118	1.186.805
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		226.000	0
Overført resultat		1.513.118	1.186.805
Resultatdisponering		1.739.118	1.186.805

Bo Link ApS**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		35.700.000	24.600.000
Materielle anlægsaktiver		35.700.000	24.600.000
Anlægsaktiver		35.700.000	24.600.000
Likvide beholdninger		482.275	586.480
Omsætningsaktiver		482.275	586.480
Aktiver		36.182.275	25.186.480

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		10.619.080	9.105.962
Udbytte for regnskabsåret		226.000	0
Egenkapital		10.895.080	9.155.962
Hensættelser til udskudt skat		2.136.387	1.953.633
Hensatte forpligtelser		2.136.387	1.953.633
Gæld til kreditinstitutter		20.442.508	12.239.193
Langfristede gældsforpligtelser	4	20.442.508	12.239.193
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		941.275	474.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.922	17.338
Gæld til tilknyttede virksomheder		310.054	302.492
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		300.300	164.208
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		305.557	297.690
Deposita		809.192	581.264
Kortfristede gældsforpligtelser		2.708.300	1.837.692
Gældsforpligtelser		23.150.808	14.076.885
Passiver		36.182.275	25.186.480
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Bo Link ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	9.105.962	0	9.155.962
Årets resultat	0	1.513.118	226.000	1.739.118
Egenkapital 31. december 2021	50.000	10.619.080	226.000	10.895.080

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2021	2020
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver

	Dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelse	Værdi ultimo
Investeringsejendomme, beboelse	861.244	35.700.000

	2021	2020
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	7.562	7.377
Andre finansielle omkostninger	463.062	562.386
	470.624	569.763

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	16.475.884
	16.475.884

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for moderselskabet, der er administrationsselskab i sambeskatningen. Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 19.688.357 er givet pant i alt kr. 20.852.000 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 35.700.000. Endvidere er indlagt til sikkerhed for gæld til bank ejerpantebreve kr. 875.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 5.950.000 samt ejerpantebrev kr. 2.000.000 med pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 35.700.000.