



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15, Box 140  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BO-BEDST APS**  
**STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2016

---

Flemming Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bo-Bedst ApS Stendalvej 605 9830 Tårs
	CVR-nr.: 27 64 58 52 Stiftet: 17. marts 2004 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Flemming T. Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Østergade 8 9800 Hjørring
<b>Advokat</b>	Advokaterne Amtmandstøften Amtmandstøften 3 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Bo-Bedst ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 25. maj 2016

Direktion

---

Flemming T. Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Bo-Bedst ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bo-Bedst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 25. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme - overvejende boligejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende med en god udlejning. Selskabets portefølje vurderes som attraktive ejendomme, som hver har en god udlejning og en god balance i driften. Renovering og istandsættelse af ejendommene er i det store hele gennemført efter planen.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 372 tkr. før skat, skyldes udelukkende driftsforbedringer i det afkastkravet er holdt uændret. Årets værdiregulering af gæld i investeringsejendomme på 465 tkr. før skat, skyldes primært en positiv værdiregulering af sikringsinstrumenter for gæld i investeringsejendommene på 581 tkr.

Udlejningspotentialer i ejendommene er ultimo året næsten fuldt udnyttet og forventes at medføre et driftsresultat for 2016 på mindst samme størrelse som 2015.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bo-Bedst ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse eller opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Omsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, beregnet ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Forretningsprocenten fastsættes individuelt for den enkelte ejendom ud fra dennes beliggenhed. Der foretages således løbende værdireguleringer af dagsværdi, hvorfor der ikke er foretaget afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.907.520</b>	<b>2.014</b>
Personaleomkostninger.....	1	-186.195	-84
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		371.585	1.732
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		465.038	-1.374
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.557.948</b>	<b>2.288</b>
Finansielle indtægter.....	2	66.585	21
Finansielle omkostninger.....		-1.629.287	-1.852
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>995.246</b>	<b>457</b>
Skat af årets resultat.....	3	-103.200	-35
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>892.046</b>	<b>422</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.200.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-307.954	422
<b>I ALT</b> .....		<b>892.046</b>	<b>422</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		40.087.843	39.908
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>40.087.843</b>	<b>39.908</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>40.087.843</b>	<b>39.908</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.128.915	1.201
Periodeafgrænsningsposter.....		8.690	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.137.605</b>	<b>1.201</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.137.605</b>	<b>1.201</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>41.225.448</b>	<b>41.109</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		5.221.126	5.529
Forslag til udbytte.....		1.200.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>6.546.126</b>	<b>5.654</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.917.000	1.814
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.917.000</b>	<b>1.814</b>
Prioritetsgæld.....		25.238.096	25.441
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>25.238.096</b>	<b>25.441</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	257.000	250
Gæld til pengeinstitutter.....		3.512.511	3.338
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		67.530	92
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		0	196
Anden gæld.....		3.682.960	4.304
Periodeafgrænsningsposter.....		4.225	20
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.524.226</b>	<b>8.200</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.762.322</b>	<b>33.641</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>41.225.448</b>	<b>41.109</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	166.134	80		
Pensioner.....	9.720	0		
Andre omkostninger til social sikring.....	5.742	3		
Personale omkostninger.....	4.599	1		
	<b>186.195</b>	<b>84</b>		
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Tilknyttede virksomheder.....	66.585	0		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	21		
	<b>66.585</b>	<b>21</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	103.200	35		
	<b>103.200</b>	<b>35</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		27.815.614		
Tilgang.....		-191.585		
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>27.624.029</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		12.092.229		
Årets værdireguleringer.....		371.585		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>		<b>12.463.814</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>40.087.843</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	5.529.080	0	5.654.080
Forslag til årets resultatdisponering.....		-307.954	1.200.000	892.046
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.221.126</b>	<b>1.200.000</b>	<b>6.546.126</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Prioritetsgæld.....	25.690.938	25.495.096	257.000	22.863.745	
	<b>25.690.938</b>	<b>25.495.096</b>	<b>257.000</b>	<b>22.863.745</b>	

**Eventualposter mv.**

7

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Krogsholt Holding ApS og søstervirksomheden Nordbolig A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Krogsholt Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.495 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 38.681 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut inkl. markedsværdi af renteswap 6.456 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 24.100 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.700 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Endvidere er der afgivet pantsætningsforbud i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.407 tkr.

Til sikkerhed for gæld til andre kreditorer, 159 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis andel af regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 12.100 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 2.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for mellemværende med en ejerforening, er der givet pant i en investeringsejendom, hvis andel af regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.100 tkr. Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 450 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.