

# Bo-Fac ApS

Strandvej 35, 4. tv., 4220 Korsør  
CVR-nr. 32 29 42 35

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.01.20

Jens-Christian Engbork  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Bo-Fac ApS  
Strandvej 35, 4. tv.  
4220 Korsør  
Hjemsted: Korsør  
CVR-nr.: 32 29 42 35  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens-Christian Engbork  
Tine Lyngbæk Gaardboe

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Bo-Fac ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 27. januar 2020

**Direktionen**

Jens-Christian Engbork

Tine Lyngbæk Gaardboe

## **Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger**

---

### **Til den daglige ledelse i Bo-Fac ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo-Fac ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 27. januar 2020

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Christian Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33313

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at udleje fast ejendom og dertil beslægtet virksomhed.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 100.379 mod DKK 190.667 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.911.128.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>270.349</b>	<b>377.001</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-46.039	-36.905
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>224.310</b>	<b>340.096</b>
1	Finansielle omkostninger	-82.634	-94.751
	<b>Resultat før skat</b>	<b>141.676</b>	<b>245.345</b>
	Skat af årets resultat	-41.297	-54.678
	<b>Årets resultat</b>	<b>100.379</b>	<b>190.667</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	100.379	190.667
	<b>I alt</b>	<b>100.379</b>	<b>190.667</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.266.552	4.400.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.266.552</b>	<b>4.400.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.266.552</b>	<b>4.400.000</b>
	Andre tilgodehavender	0	6.841
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>6.841</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>6.153</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.994</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.266.552</b>	<b>4.412.994</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	1.492.323	1.528.948
	Overført resultat	293.805	149.673
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.911.128</b>	<b>1.803.621</b>
	Hensættelser til udskudt skat	394.005	401.133
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>394.005</b>	<b>401.133</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.646.514	1.751.514
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.646.514</b>	<b>1.751.514</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.000	104.276
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	28.607	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	14.102	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	38.182	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	950.477	66.078
	Deposita	137.240	0
	Selskabsskat	41.297	41.191
	Anden gæld	0	239.697
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.484
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.314.905</b>	<b>456.726</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.961.419</b>	<b>2.208.240</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.266.552</b>	<b>4.412.994</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	125.000	1.528.948	149.673	1.803.621
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-43.753	43.753	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	7.128	0	7.128
Forslag til resultatdisponering	0	0	100.379	100.379
Saldo pr. 31.12.19	125.000	1.492.323	293.805	1.911.128

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.410	40.819
Renteomkostninger i øvrigt	51.330	53.932
Øvrige finansielle omkostninger	21.894	0
I alt	82.634	94.751

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.19	2.538.900
Tilgang i året	912.591
Kostpris pr. 31.12.19	3.451.491
Opskrivninger pr. 01.01.19	1.984.658
Opskrivninger pr. 31.12.19	1.984.658
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-123.558
Afskrivninger i året	-46.039
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-169.597
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	5.266.552
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19	3.353.318

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	105.000	1.456.000	1.751.514	1.855.790
I alt	105.000	1.456.000	1.751.514	1.855.790

### 4. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.751 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.247.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.