

BoFint ApS  
Spangevej 34  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32884709

---

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2018

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. april 2019

  
Gert Hansen  
Dirigent

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning ..... 5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis ..... 6

Resultatopgørelse ..... 9

Balance ..... 10

Noter ..... 12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for BoFint ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. marts 2019

Direktion



Gert Hansen

### Til den daglige ledelse i BoFint ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BoFint ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske 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 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.

Daugård, den 15. marts 2019

RID REVISION  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 30707907

Karen Hansen Lyse  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne3814  
FSR - danske revisorer

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive boligudlejningsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på de enkelte investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelserne.

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er anvendt et afkastkrav på 6% ved beregning af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 1.040.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 1.130.000.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



### GENERELT

Årsregnskabet for BoFint ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommene samt omkostninger til salg og administration.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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 danske koncernforbundne virksomheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra fastsatte afkastkrav for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende og under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Beregningen tager udgangspunkt i de samlede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter boligudlejningsejendomme. Afkastkravet er fastsat på markedsniveau til 6%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.



### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2018	2017
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>1.318.768</b>	<b>1.217.109</b>
1 Personaleomkostninger .....	-158.020	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.160.748</b>	<b>1.217.109</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.125.181	1.438.934
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>2.285.929</b>	<b>2.656.043</b>
Andre finansielle indtægter .....	1.910	0
Andre finansielle omkostninger .....	-216.134	-235.704
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>2.071.705</b>	<b>2.420.339</b>
Skat af årets resultat.....	-457.160	-533.654
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.614.545</b>	<b>1.886.685</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	0	1.122.376
Overført resultat.....	1.614.545	764.309
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>1.614.545</b>	<b>1.886.685</b>

AKTIVER

	2018	2017
Investeringsejendomme.....	26.050.923	24.625.742
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>26.050.923</b>	<b>24.625.742</b>
<b>Anlægsaktiver .....</b>	<b>26.050.923</b>	<b>24.625.742</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	21.670	16.445
Andre tilgodehavender.....	25.450	110.681
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>47.120</b>	<b>127.126</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>3.942</b>	<b>3.942</b>
<b>Omsætningsaktiver .....</b>	<b>51.062</b>	<b>131.068</b>
<b>Aktiver .....</b>	<b>26.101.985</b>	<b>24.756.810</b>

PASSIVER

	2018	2017
Anpartskapital.....	120.000	120.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	0	4.374.862
Overført resultat.....	7.946.385	1.956.979
<b>2 Egenkapital .....</b>	<b>8.066.385</b>	<b>6.451.841</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	1.481.458	1.233.914
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>	<b>1.481.458</b>	<b>1.233.914</b>
Prioritetsgæld .....	14.373.823	14.874.925
Kreditinstitutter.....	741.278	811.860
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>15.115.101</b>	<b>15.686.785</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	450.000	306.143
Kreditinstitutter.....	111.397	148.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	49.505	75.559
Selskabsskat .....	131.616	185.096
Anden gæld .....	665.455	620.861
Periodeafgrænsningsposter.....	31.068	48.433
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.439.041</b>	<b>1.384.270</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>16.554.142</b>	<b>17.071.055</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>26.101.985</b>	<b>24.756.810</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



	2018	2017
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	147.517	0
Pensioner .....	8.507	0
Andre omkostninger til social sikring .....	1.996	0
	<u>158.020</u>	<u>0</u>

Det samlede antal beskæftigede udgør 1 person.

	Primo	Overførsel	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	120.000	0	0	120.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	4.374.862	-4.374.862		0
Overført resultat.....	1.956.978	4.374.862	1.614.545	7.946.385
	<u>6.451.840</u>	<u>0</u>	<u>1.614.545</u>	<u>8.066.385</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	14.753.823	380.000	13.000.000
Kreditinstitutter.....	811.278	70.000	450.000
	<u>15.565.101</u>	<u>450.000</u>	<u>13.450.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med BoFint Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med holdingselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit kr. 14.877.717 er der udstedt pantebreve med pant i ejendommene Nørregade 1, 8464 Galten, Egebjergvej 10A og Egebjergvej 14, 8751 Gedved, Spedalsø 13, Bjerregade 36, Niels Juelsgade 1 og Sønderbrogade 12C, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 26.050.923.

Til sikkerhed for mellemværende med Sønderhå-Hørsted Sparekasse kr. 818.243 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene Egebjergvej 10A, 8751 Gedved og Niels Juelsvej 1, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 8.627.141.