

BoFint ApS  
Spangevej 34  
8700 Horsens

CVR-nr.: 32884709

---

Årsrapport for 2015

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18. maj 2016

  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. april 2016

Direktion



Gert Hansen

**Til den daglige ledelse i BoFint ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for BoFint ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 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 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 13. april 2016

RID REVISION  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 30707907

  
Karen Hansen Lyse  
Registreret Revisor  
FSR - danske revisorer

### GENERELT

Årsregnskabet for BoFint ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

#### 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 regulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld til dagsværdi, renteindtægter og -omkostninger 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.

## **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 nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering 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 aktivets 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 nettorealisationseværdi.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.031.689	443.600
Andre eksterne omkostninger .....	-338.271	-154.175
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>693.418</b>	<b>289.425</b>
1 Personaleomkostninger .....	-99.622	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering</b> .....	<b>593.796</b>	<b>289.425</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.603.487	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-26.558	16.275
Andre finansielle omkostninger .....	-140.492	-58.545
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>2.030.233</b>	<b>247.155</b>
Skat af årets resultat.....	-436.803	-61.088
<b>Årets resultat</b> .....	<b>1.593.430</b>	<b>186.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver.....	1.247.020	12.297
Overført resultat.....	346.410	173.770
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>1.593.430</b>	<b>186.067</b>



AKTIVER

	2015	2014
2 Investeringsejendomme.....	13.310.210	8.577.969
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>13.310.210</b>	<b>8.577.969</b>
<b>Anlægsaktiver</b> .....	<b>13.310.210</b>	<b>8.577.969</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	10.045	0
Andre tilgodehavender.....	8.939	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>18.984</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>9.415</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> .....	<b>28.399</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b> .....	<b>13.338.609</b>	<b>8.577.969</b>

PASSIVER

	2015	2014
Anpartskapital.....	120.000	120.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	1.769.146	522.126
Overført resultat.....	635.313	288.903
<b>3 Egenkapital .....</b>	<b>2.524.459</b>	<b>931.029</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	498.990	169.418
<b>Hensatte forpligtelser .....</b>	<b>498.990</b>	<b>169.418</b>
Prioritetsgæld .....	9.028.445	6.938.812
Kreditinstitutter.....	575.815	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.604.260</b>	<b>6.938.812</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	163.500	11.000
Kreditinstitutter.....	0	225.945
Selskabsskat .....	101.231	57.110
Anden gæld .....	351.805	153.039
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	94.364	91.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>710.900</b>	<b>538.710</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>10.315.160</b>	<b>7.477.522</b>
<b>Passiver.....</b>	<b>13.338.609</b>	<b>8.577.969</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	2015	2014
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger .....	99.532	0
Andre omkostninger til social sikring .....	90	0
	<u>99.622</u>	<u>0</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo.....		7.920.404
Tilgang i årets løb .....		3.128.754
Afgang i årets løb.....		0
		<u>11.049.158</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger, primo.....		657.565
Årets opskrivninger .....		1.603.487
		<u>2.261.052</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
Afskrivninger, primo .....		0
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver .....		0
Årets afskrivninger .....		0
		<u>0</u>
Afskrivninger 31. december 2015		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>		<b><u>13.310.210</u></b>

Dagsværdien beregnes ud fra et afkastkrav på 6 % p.a. i 2015.

## NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	120.000	0	120.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	522.126	1.247.020	1.769.146
Overført resultat.....	288.903	346.410	635.313
	<u>931.029</u>	<u>1.593.430</u>	<u>2.524.459</u>

Selskabets anpartskapital på kr. 120.000 er fordelt i anparter á kr. 1.000 og multipla heraf.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	9.181.529	9.174.445	146.000	8.400.000
Kreditinstitutter.....	593.315	593.315	17.500	494.895
	<u>9.774.844</u>	<u>9.767.760</u>	<u>163.500</u>	<u>8.894.895</u>

### 5 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit kr. 9.181.529 er der udstedt pantebreve med pant i ejendommene Nørregade 1, 8464 Galten, Spedalsø 13, Bjerregade 36 og Sønderbrogade 12C, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 13.310.210.

### 7 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje udlejningsejendomme.