



BOFINT ApS

Frederiksgade 93
8700 Horsens

CVR-nr. 32884709

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-06-2024

Mogens Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

BOFINT ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for BOFINT 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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.

Horsens, den 06-06-2024

Direktion

Mogens Hansen

BOFINT ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i BOFINT ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BOFINT ApS for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 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 revisoreres 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.

Daugård, den 06-06-2024

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive boligudlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller 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 af selskabets ejendomme, som er beliggende i Horsens og omegn og Juelsminde, er der pr. 31. december 2023 benyttet et afkastkrav på 5,50% - 6,00%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 44.024.688.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 1.860.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 2.040.000.

Udviklingen i 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 skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 1.484.218, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 45.319.354, og en egenkapital på kr. 15.738.707.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for BOFINT ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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, 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 til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab fra værdipapirer, amortisering af realkreditlån 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme 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 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 9 boligudlejningsejendomme. Afkastkravet er fastsat på markedsniveau til 5,5% for ejendomme i Horsens og omegn og 6% for ejendomme i Juelsminde.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsærdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

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.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

BOFINT ApS

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		2.619.311	2.899.711
Personaleomkostninger	1	-446.788	-560.207
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		744.357	172.027
Driftsresultat		2.916.880	2.511.531
Andre finansielle indtægter		84.120	0
Andre finansielle omkostninger		-1.097.946	-381.862
Resultat før skat		1.903.054	2.129.669
Skat af årets resultat		-418.836	-469.898
Årets resultat		1.484.218	1.659.771
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		300.000	370.000
Overført resultat		1.184.218	1.289.771
Resultatdisponering		1.484.218	1.659.771

BOFINT ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		44.024.688	43.265.955
Materielle anlægsaktiver	2	44.024.688	43.265.955
Anlægsaktiver		44.024.688	43.265.955
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		64.108	16.681
Andre tilgodehavender		12.213	66.532
Periodeafgrænsningsposter		73.538	0
Tilgodehavender		149.859	83.213
Andre værdipapirer og kapitalandele		804.813	0
Værdipapirer og kapitalandele	3	804.813	0
Likvide beholdninger		339.994	1.549.008
Omsætningsaktiver		1.294.666	1.632.221
Aktiver		45.319.354	44.898.176

BOFINT ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		15.318.707	14.134.489
Udbytte for regnskabsåret		300.000	370.000
Egenkapital		15.738.707	14.624.489
Hensættelser til udskudt skat		1.977.030	1.813.284
Hensatte forpligtelser		1.977.030	1.813.284
Gæld til realkreditinstitutter		26.059.727	26.713.195
Langfristede gældsforpligtelser	4	26.059.727	26.713.195
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		711.047	785.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.571	18.000
Selskabsskat		34.320	0
Anden gæld		786.577	886.530
Periodeafgrænsningsposter		7.375	56.957
Kortfristede gældsforpligtelser		1.543.890	1.747.208
Gældsforpligtelser		27.603.617	28.460.403
Passiver		45.319.354	44.898.176
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

BOFINT ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2023	120.000	14.134.489	370.000	14.624.489
Betalt udbytte	0	0	-370.000	-370.000
Årets resultat	0	1.184.218	300.000	1.484.218
Egenkapital 31-12-2023	120.000	15.318.707	300.000	15.738.707

Noter

	2023	2022
1. Personalemkostninger		
Lønninger	444.186	554.680
Pensioner	1.389	3.124
Andre omkostninger til social sikring	1.213	2.403
	446.788	560.207
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	35.023.755
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	14.376
Kostpris ultimo	35.038.131
Dagsværdireguleringer primo	8.242.200
Årets reguleringer	744.357
Dagsværdireguleringer ultimo	8.986.557
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.024.688

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved anvendelsen af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen. Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme, som er beliggende i Horsens og omegn og Juelsminde, er der pr. 31. december 2023 benyttet et afkastkrav på 5,50% - 6,00%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 44.024.686.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 1.860.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 2.040.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet netto kr. 744.357 i positiv urealiseret værdiregulering, fordelt med kr. 1.394.681 i positiv regulering og kr. 650.324 i negativ regulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

3. Værdipapirer og kapitalandele

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Børsnoterede aktier	804.813	74.663	22.869

Noter

	2023	2022	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.059.727	711.047	22.935.926
	26.059.727	711.047	22.935.926

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskabet i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for BoFint Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 6.395.966 er der udstedt pantebreve med pant i ejendommene Egebjergvej 10A og Egebjergvej 14, 8751 Gedved, Spedalsø 13, 8700 Horsens, Sønderbrogade 7, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 12.521.905.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 20.631.526 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene Bjerregade 36, Niels Juelsgade 1, Sønderbrogade 7, Sønderbrogade 12AB og Sønderbrogade 12C, 8700 Horsens, Juelsgade 1, 7130 Juelsminde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 31.502.783.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Sønderhå-Hørsted Sparekasse er der udstedt pantebreve nom. kr. 2.140.000 som underpant efter Nykredit A/S i ejendommen Egebjergvej 10A, 8751 Gedved, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 6.306.068. Gælden til Sønderhå-Hørsted Sparekasse udgør pr. 31. december 2023 kr. 0.