

BoFint ApS
Spangevej 34
8700 Horsens

CVR-nr.: 32884709

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22. marts 2022



Gert Hansen
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. marts 2022

Direktion



Gert Hansen

Til den daglige ledelse i BoFint ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BoFint ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 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 16. marts 2022

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 2021 er anvendt et afkastkrav på 5,5% - 6% ved beregning af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 47.149.590.

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. 2.000.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 2.200.000.

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 2021 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.

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.

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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af 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.

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

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 boligejendomme 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 10 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 "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 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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.

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 og anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2021	2020
Bruttofortjeneste	2.186.910	1.842.252
1 Personalemkostninger	-252.338	-205.872
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.934.572	1.636.380
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-989	2.511.748
Driftsresultat	1.933.583	4.148.128
Andre finansielle omkostninger	-379.317	-271.964
Resultat før skat	1.554.266	3.876.164
Skat af årets resultat	-345.004	-853.820
Årets resultat	1.209.262	3.022.344
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	385.000	0
Overført resultat.....	824.262	3.022.344
Disponeret i alt	1.209.262	3.022.344

AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme.....	47.149.590	41.901.853
Materielle anlægsaktiver	47.149.590	41.901.853
Anlægsaktiver	47.149.590	41.901.853
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	38.594	44.986
Selskabsskat	28.776	0
Andre tilgodehavender.....	28.669	91.408
Periodeafgrænsningsposter.....	2.824	1.855
Tilgodehavender	98.863	138.249
Likvide beholdninger.....	5.422	5.423
Omsætningsaktiver	104.285	143.672
Aktiver	47.253.875	42.045.525

PASSIVER

	2021	2020
Anpartskapital.....	120.000	120.000
Overført resultat.....	12.844.718	12.020.456
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	385.000	0
Egenkapital	13.349.718	12.140.456
Hensættelse til udskudt skat.....	2.121.812	2.122.032
Hensatte forpligtelser	2.121.812	2.122.032
Prioritetsgæld	29.364.425	25.622.506
3 Langfristede gældsforpligtelser	29.364.425	25.622.506
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.174.070	998.524
Kreditinstitutter.....	39.642	22.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.633	60.327
Selskabsskat	0	81.422
Anden gæld.....	1.107.922	949.166
Periodeafgrænsningsposter.....	37.653	48.715
Kortfristede gældsforpligtelser	2.417.920	2.160.531
Gældsforpligtelser	31.782.345	27.783.037
Passiver.....	47.253.875	42.045.525
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Anpartskapital primo	120.000	120.000
Anpartskapital ultimo	120.000	120.000
Overført resultat, primo	12.020.456	8.998.112
Årets resultat	1.209.262	3.022.344
Foreslået udbytte	-385.000	0
Overført resultat ultimo	12.844.718	12.020.456
Foreslået udbytte	385.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	385.000	0
Egenkapital	13.349.718	12.140.456

NOTER

	2021	2020
1 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	250.095	203.173
Andre omkostninger til social sikring	2.243	2.699
	<u>252.338</u>	<u>205.872</u>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	32.256.190
Tilgang i årets løb.....	5.248.725
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	37.504.915
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	9.645.663
Årets opskrivninger.....	-988
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	9.644.675
	<hr/>
Afskrivninger, primo.....	0
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets afskrivninger.....	0
	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>47.149.590</u>

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 2021 benyttet et afkastkrav på 5,50% - 6,00%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 47.149.590.

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. 2.000.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 2.200.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet netto kr. 989 i negativ urealiseret værdiregulering, fordelt med kr. 1.385.938 i positiv regulering og kr. 1.386.927 i negativ regulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	30.538.495	1.174.070	24.816.207
	<u>30.538.495</u>	<u>1.174.070</u>	<u>24.816.207</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.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2021 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 8.735.688 er der udstedt pantebreve med pant i ejendommene Nørregade 1, 8464 Galten, Egebjergvej 10A og Egebjergvej 14, 8751 Gedved, Spedalsø 13, 8700 Horsens, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 16.201.456..

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 22.106.465 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 2021 udgør kr. 30.948.134.

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 2021 udgør kr. 6.480.864. Gælden til Sønderhå-Hørsted Sparekasse udgør pr. 31. december 2021 kr. 39.642.