



## **BOFINT ApS**

Spangevej 34  
8700 Horsens

CVR-nr. 32884709

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2023

---

Mogens Hansen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**BOFINT ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 4. maj 2023

### **Direktion**

Gert Kramer 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 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 4. maj 2023

### **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 pr. 31. december 2022 er anvendt et afkastkrav på 5,5% - 6% ved beregning af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 43.265.955.

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

### 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 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 1.659.771, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 44.898.176, og en egenkapital på kr. 14.624.489.

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 2022 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, 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 erhvervelsestidspunktet 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 erhvervsejendomme 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 'Værdiregulering 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.

### **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.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.899.711</b>	<b>2.186.910</b>
Personaleomkostninger	1	-560.207	-252.338
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		172.027	-989
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.511.531</b>	<b>1.933.583</b>
Andre finansielle omkostninger		-381.862	-379.317
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.129.669</b>	<b>1.554.266</b>
Skat af årets resultat		-469.898	-345.004
<b>Årets resultat</b>		<b>1.659.771</b>	<b>1.209.262</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		370.000	385.000
Overført resultat		1.289.771	824.262
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.659.771</b>	<b>1.209.262</b>

## BOFINT ApS

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		43.265.955	47.149.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>43.265.955</b>	<b>47.149.590</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.265.955</b>	<b>47.149.590</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		16.681	38.594
Tilgodehavende selskabsskat		0	28.776
Andre tilgodehavender		66.532	28.669
Periodeafgrænsningsposter		0	2.824
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.213</b>	<b>98.863</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.549.008</b>	<b>5.422</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.632.221</b>	<b>104.285</b>
<b>Aktiver</b>		<b>44.898.176</b>	<b>47.253.875</b>

BOFINT ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		120.000	120.000
Overført resultat		14.134.489	12.844.718
Udbytte for regnskabsåret		370.000	385.000
<b>Egenkapital</b>		<b>14.624.489</b>	<b>13.349.718</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.813.284	2.121.812
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.813.284</b>	<b>2.121.812</b>
Gæld til realkreditinstitutter		26.713.195	29.364.425
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>26.713.195</b>	<b>29.364.425</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		785.721	1.174.070
Gæld til banker		0	39.642
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	58.633
Anden gæld		886.530	1.107.922
Periodeafgrænsningsposter		56.957	37.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.747.208</b>	<b>2.417.920</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.460.403</b>	<b>31.782.345</b>
<b>Passiver</b>		<b>44.898.176</b>	<b>47.253.875</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## BOFINT ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte for regnskabs- året</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	120.000	12.844.718	385.000	13.349.718
Foreslået udbytte	0	-370.000	370.000	0
Betalt udbytte	0	0	-385.000	-385.000
Årets resultat	0	1.659.771	0	1.659.771
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>120.000</b>	<b>14.134.489</b>	<b>370.000</b>	<b>14.624.489</b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	554.680	250.095
Pensioner	3.124	2.243
Andre omkostninger til social sikring	2.403	0
	<b>560.207</b>	<b>252.338</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Materielle anlægsaktiver**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
Kostpris primo	37.504.915
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	249.925
Afgang i årets løb	-2.731.085
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>35.023.755</b>
Dagsværdireguleringer primo	9.644.675
Årets reguleringer	172.027
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.574.502
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>8.242.200</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.265.955</b>

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 2022 benyttet et afkastkrav på 5,50% - 6,00%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 43.265.955.

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

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet netto kr. 172.027 i positiv urealiseret værdiregulering, fordelt med kr. 460.302 i positiv regulering og kr. 288.275 i negativ regulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	26.713.195	785.721	23.443.294
	<b>26.713.195</b>	<b>785.721</b>	<b>23.443.294</b>

**Noter****2022****2021****4. 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.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit A/S kr. 6.502.368 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 2022 udgør kr. 12.267.304.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 21.262.855 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 2022 udgør kr. 30.998.651.

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 2022 udgør kr. 6.868.790. Gælden til Sønderhå-Hørsted Sparekasse udgør pr. 31. december 2022 kr. 0.