

Bo i Horsens K/S
Stærmosevej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39004062

Årsrapport for 10. oktober 2017 - 31. december 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21. 2019



Søren Sylvester Skjærbæk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 10. oktober 2017 - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

SS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 10. oktober 2017 - 31. december 2018 for Bo i Horsens K/S.

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

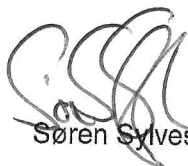
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 10. oktober 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2019

Direktion



Søren Sylvester Skjærbæk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Bo i Horsens K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo i Horsens K/S for perioden 10. oktober 2017 - 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 revisorer's 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 26. marts 2019

RID REVISION,
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30 70 79 07

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

3

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af ejendomme og aktiviteter i forbindelse hermed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, som er forløbet som forventet.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

S

GENERELT

Årsregnskabet for Bo i Horsens K/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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, investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter 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 administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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.

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

SS

RESULTATOPGØRELSE FOR 10. OKTOBER TIL 31. DECEMBER

	2017/18
Bruttofortjeneste	122.071
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver.....	-27.302
Driftsresultat	94.769
1 Andre finansielle omkostninger.....	-30.765
Resultat før skat	64.004
Årets resultat	64.004
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat.....	64.004
Disponeret i alt	64.004

LS

AKTIVER

	2018
Grunde og bygninger	4.237.108
Materielle anlægsaktiver	4.237.108
Anlægsaktiver	4.237.108
Andre tilgodehavender	13.366
Tilgodehavender	13.366
Likvide beholdninger	169.256
Omsætningsaktiver	182.622
Aktiver	4.419.730

SS

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	2018
Virksomhedskapital.....	300.000
Overført resultat.....	64.004
2 Egenkapital	364.004
Prioritetsgæld	3.102.038
3 Langfristede gældsforpligtelser	3.102.038
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	114.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.485
4 Anden gæld	829.811
Kortfristede gældsforpligtelser	953.688
Gældsforpligtelser.....	4.055.726
Passiver.....	4.419.730
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

SS

NOTER

		2018		
1	Andre finansielle omkostninger			
	Renter, pengeinstitutter.....			10.000
	Renter komplementarselskabet			1.980
	Prioritetsrenter, kreditforeninger.....			17.073
	Amortisationsfradrag.....			1.712
				<u><u>30.765</u></u>
2	Egenkapital	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
	Virksomhedskapital.....	300.000	0	300.000
	Overført resultat.....	0	64.004	64.004
		<u><u>300.000</u></u>	<u><u>64.004</u></u>	<u><u>364.004</u></u>
3	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Prioritetsgæld	3.216.430	114.392	2.714.636
		<u><u>3.216.430</u></u>	<u><u>114.392</u></u>	<u><u>2.714.636</u></u>
4	Anden gæld			
	Deposita			103.500
	Gæld til komplementarselskabet.....			51.311
	Gæld til kommanditisterne			675.000
				<u><u>829.811</u></u>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.			
	Ingen.			
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
	Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 3.285.077 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene Gasvej 5 og Sjællandsgade 6 i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på kr. 4.237.108.			

§