



Bo i Horsens K/S

Stærmosevej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 39004062

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. maj 2023

Søren Sylvester Skjærbæk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Bo i Horsens K/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Bo i Horsens K/S.

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.

Vejle, den 3. maj 2023

Direktion

Søren Sylvester Skjærbæk

Bo i Horsens K/S

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 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 3. maj 2023

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb og salg af ejendomme og aktiviteter i forbindelse hermed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleres over resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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, er der pr. 31. december 2022 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 9.071.393.

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. 395.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 432.000.

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. 399.494, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 9.073.763, og en egenkapital på kr. 1.560.007.

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 Bo i Horsens K/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Omkostninger til løn er tidligere år indregnet i bruttofortjenesten som en administrationsomkostning. Dette anses for at være en fejl, som dermed ændres i overensstemmelse med reglerne for ændring af anvendt regnskabspraksis. Omkostninger til løn indregnes dermed fremover som en særskilt regnskabspost i linjen for "personaleomkostninger".

Ændringen er foretaget for både regnskabsåret 2022 og sammenligningsåret 2021. Ændringen har ingen påvirkning på resultat, egenkapital eller balancesum for hverken 2022 eller 2021, idet den ændrede anvendte regnskabspraksis alene ændrer på klassifikationen i årsregnskabet.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

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 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 og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets investeringsejendomme omfatter 4 biligudlejningsejendomme og afkastkravet fastsættes på markedsniveau til 5,50%.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

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.
Bruttofortjeneste		376.720	518.467
Personaleomkostninger	1	-54.000	-40.800
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		156.016	-421.037
Driftsresultat		478.736	56.630
Andre finansielle omkostninger	2	-79.242	-72.518
Resultat før skat		399.494	-15.888
Årets resultat		399.494	-15.888
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		399.494	-15.888
Resultatdisponering		399.494	-15.888

Bo i Horsens K/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.071.393	8.774.316
Materielle anlægsaktiver	3	9.071.393	8.774.316
Anlægsaktiver		9.071.393	8.774.316
Andre tilgodehavender		0	6.560
Tilgodehavender		0	6.560
Likvide beholdninger		2.370	320.178
Omsætningsaktiver		2.370	326.738
Aktiver		9.073.763	9.101.054

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		1.260.007	860.513
Egenkapital		1.560.007	1.160.513
Gæld til realkreditinstitutter		5.621.844	5.761.025
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.621.844	5.761.025
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		154.382	228.641
Gæld til banker		67.967	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.351	51.107
Anden gæld	5	1.648.841	1.883.699
Periodeafgrænsningsposter		12.371	16.069
Kortfristede gældsforpligtelser		1.891.912	2.179.516
Gældsforpligtelser		7.513.756	7.940.541
Passiver		9.073.763	9.101.054
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Bo i Horsens K/S

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	300.000	860.513	1.160.513
Årets resultat	0	399.494	399.494
Egenkapital 31. december 2022	300.000	1.260.007	1.560.007

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	54.000	40.800
	54.000	40.800
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1

2. Andre finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, kreditforeninger	65.806	49.378
Renter, pengeindtutter	1.150	1.948
Renter, komplementarselskabet	7.530	16.239
Amortisationsfradrag	4.756	4.953
	79.242	72.518

3. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	8.665.370
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	141.061
Kostpris ultimo	8.806.431
Dagsværdireguleringer primo	108.946
Årets reguleringer	156.016
Dagsværdireguleringer ultimo	264.962
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.071.393

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, er der pr. 31. december 2022 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 9.071.393.

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. 395.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 432.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 156.016 i positiv urealiseret værdiregulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.621.844	154.382	5.076.973
	5.621.844	154.382	5.076.973

Noter

	2022	2021
5. Anden gæld		
Gæld til kommanditisterne	1.365.000	1.665.000
Andre skyldige omkostninger	224.313	160.623
Gæld til komplementarselskabet	59.528	58.076
	<u>1.648.841</u>	<u>1.883.699</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 5.905.059 er der udstedt pantebrev med pant i ejendommene Gasvej 12, Sjællandsgade 6, Håbetsvej 1 og Møllegade 2B i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på kr. 9.071.393.