

Bo i Horsens K/S
Stærmosevej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39004062

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. maj 2022

DocuSigned by:

D2C409E2367F4CD...
Søren Sylvester Skjærbæk
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 Bo i Horsens K/S.

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

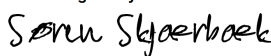
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 21. marts 2022

Direktion

DocuSigned by:

D2C109E2357F4CD...
Søren Sylvester Skjærbæk

Til den daglige ledelse i Bo i Horsens K/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bo i Horsens K/S 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 21. marts 2022

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

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

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning og 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 2021 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 8.774.316.

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. 375.500, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 411.000.

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 Bo i Horsens K/S 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 bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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 administration.

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

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

Selskabets investeringsejendomme omfatter 4 boligudlejningsejendomme 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 afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 proventuet 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2021	2020
Bruttofortjeneste	477.667	188.792
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	477.667	188.792
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-421.037	622.089
Driftsresultat	56.630	810.881
1 Andre finansielle omkostninger	-72.518	-41.101
Resultat før skat	-15.888	769.780
Årets resultat	-15.888	769.780
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	-15.888	769.780
Disponeret i alt	-15.888	769.780

AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme.....	8.774.316	9.195.353
Materielle anlægsaktiver	8.774.316	9.195.353
Anlægsaktiver.....	8.774.316	9.195.353
Andre tilgodehavender.....	6.560	0
Tilgodehavender	6.560	0
Likvide beholdninger.....	320.178	138.350
Omsætningsaktiver	326.738	138.350
Aktiver	9.101.054	9.333.703

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	860.513	876.403
Egenkapital	1.160.513	1.176.403
Prioritetsgæld	5.761.025	5.984.868
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.761.025	5.984.868
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	228.641	227.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.107	48.575
4 Anden gæld	1.883.699	1.872.210
Periodeafgrænsningsposter.....	16.069	24.552
Kortfristede gældsforpligtelser	2.179.516	2.172.432
Gældsforpligtelser	7.940.541	8.157.300
Passiver.....	9.101.054	9.333.703
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo.....	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo.....	876.401	106.623
Årets resultat	-15.888	769.780
Overført resultat ultimo	860.513	876.403
Egenkapital	1.160.513	1.176.403

NOTER

	2021	2020
1 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	1.948	2.363
Renter, komplementarselskabet	16.239	2.548
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	49.378	32.695
Amortisationsfradrag.....	4.953	3.495
	<hr/>	<hr/>
	72.518	41.101
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	8.665.370
Tilgang i årets løb.....	0
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	8.665.370
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	529.983
Årets opskrivninger.....	-421.037
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	108.946
	<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>8.774.316</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, er der pr. 31. december 2021 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 8.774.316.

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. 375.500, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 411.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 421.037 i negativ urealiseret værdiregulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5.989.666	228.641	4.953.021
	5.989.666	228.641	4.953.021

	2021	2020
4 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	160.623	160.623
Gæld til komplementarselskabet	58.076	46.587
Gæld til kommanditisterne	1.665.000	1.665.000
	1.883.699	1.872.210

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 6.123.254 er der udstedt pantebreve med pant i ejendommene Gasvej 12, Sjællandsgade 6, Håbetsvej 1 og Møllegade 2B i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 på kr. 8.774.316.