

Bo i Horsens K/S
Stærmosevej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39004062

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1 / 5 2020



Søren Sylvester Skjærbæk
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 20. april 2020

Direktion



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 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 20. april 2020

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.

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 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes 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.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2019	2017/18
Bruttofortjeneste	134.969	122.071
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-27.302	-27.302
Driftsresultat	107.667	94.769
1 Andre finansielle omkostninger	-27.547	-30.765
Resultat før skat	80.120	64.004
Årets resultat	80.120	64.004
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	80.120	64.004
Disponeret i alt	80.120	64.004

AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	4.209.806	4.237.108
Materielle anlægsaktiver	4.209.806	4.237.108
Anlægsaktiver	4.209.806	4.237.108
Andre tilgodehavender	0	13.366
Tilgodehavender	0	13.366
Likvide beholdninger	139.231	169.256
Omsætningsaktiver	139.231	182.622
Aktiver	4.349.037	4.419.730

PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	144.124	64.004
Egenkapital	444.124	364.004
Prioritetsgæld	2.987.258	3.102.038
2 Langfristede gældsforpligtelser	2.987.258	3.102.038
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	116.066	114.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	9.485
3 Anden gæld	801.589	829.811
Kortfristede gældsforpligtelser	917.655	953.688
Gældsforpligtelser	3.904.913	4.055.726
Passiver.....	4.349.037	4.419.730
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Virksomhedskapital primo.....	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo.....	64.004	0
Årets resultat	80.120	64.004
Overført resultat ultimo	144.124	64.004
Egenkapital	444.124	364.004

NOTER

	2019	2017/18
1 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	0	10.000
Renter, komplementarselskabet	2.478	1.980
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	22.652	17.073
Amortisationsfradrag.....	2.417	1.712
	<u>27.547</u>	<u>30.765</u>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3.103.324	116.066	2.591.380
	<u>3.103.324</u>	<u>116.066</u>	<u>2.591.380</u>

	2019	2018
3 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	77.800	103.500
Gæld til komplementarselskabet.....	48.789	51.311
Gæld til kommanditisterne	675.000	675.000
	<u>801.589</u>	<u>829.811</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 3.169.554 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene Gasvej 5 og Sjællandsgade 6 i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på kr. 4.209.806.