

Bo i Horsens K/S
Stærmosevej 12
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 39004062

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15. marts 2021

Søren Skjærbæk

Søren Sylvester Skjærbæk
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15. marts 2021

Direktion

Søren Skjærbæk
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 2020 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 15. marts 2021

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 2020 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 9.195.353.

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. 400.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 440.000.

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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi, hvor den tidligere regnskabspraksis var indregning til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Ledelsen mener, at dagsværdimetoden giver et bedre retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo med kr. 119.898

Den akkumulerede virkning af de indregnede praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat med kr. 687.385. Balancesummen forøges med kr. 649.883, mens egenkapitalen pr. 31. december 2020 forøges med kr. 649.883.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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 bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2020	2019
Bruttofortjeneste	188.792	134.969
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	188.792	134.969
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	622.089	-92.106
Driftsresultat	810.881	42.863
1 Andre finansielle omkostninger	-41.101	-27.547
Resultat før skat	769.780	15.316
Årets resultat	769.780	15.316
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	769.780	15.316
Disponeret i alt	769.780	15.316

AKTIVER

	2020	2019
2 Investeringsejendomme.....	9.195.353	4.172.304
Materielle anlægsaktiver	9.195.353	4.172.304
Anlægsaktiver	9.195.353	4.172.304
Likvide beholdninger.....	138.350	139.232
Omsætningsaktiver	138.350	139.232
Aktiver	9.333.703	4.311.536

PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital.....	300.000	300.000
Overført resultat.....	876.403	106.623
Egenkapital	1.176.403	406.623
Prioritetsgæld	5.984.868	2.987.258
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.984.868	2.987.258
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	227.095	116.066
Leverandører af varer og tjenesteydelser	48.575	0
4 Anden gæld	1.872.210	801.589
Periodeafgrænsningsposter.....	24.552	0
Kortfristede gældsforpligtelser	2.172.432	917.655
Gældsforpligtelser.....	8.157.300	3.904.913
Passiver.....	9.333.703	4.311.536
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo.....	300.000	300.000
Virksomhedskapital ultimo	300.000	300.000
Overført resultat, primo.....	106.623	64.005
Ændringer af anvendt praksis, primo	0	27.302
Årets resultat	769.780	15.316
Overført resultat ultimo	876.403	106.623
Egenkapital	1.176.403	406.623

NOTER

	2020	2019
1 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter.....	2.363	0
Renter, komplementarselskabet	2.548	2.478
Prioritetsrenter, kreditforeninger.....	32.695	22.652
Amortisationsfradrag.....	3.495	2.417
	<hr/>	<hr/>
	41.101	27.547
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	4.264.410
Tilgang i årets løb	4.400.960
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	8.665.370
	<hr/>
Værdiregulering primo	-92.106
Årets værdiregulering	622.089
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020	529.983
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>9.195.353</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 2020 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 9.195.353.

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. 400.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 440.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 622.089 i positiv urealiseret værdiregulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6.211.963	227.095	5.199.113
	<u>6.211.963</u>	<u>227.095</u>	<u>5.199.113</u>

	2020	2019
4 Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	160.623	77.800
Gæld til komplementarselskabet	46.587	48.789
Gæld til kommanditisterne	1.665.000	675.000
	<u>1.872.210</u>	<u>801.589</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 6.350.504 er der udstedt ejerpantebreve med pant i ejendommene Gasvej 5, Sjællandsgade 6, Håbetsvej 1 og Møllegade 2B i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på kr. 9.195.353.