



Bo i Horsens K/S

Kongensgade 96, st, th
6700 Esbjerg

CVR-nr. 39004062

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 03-03-2025

Emil Gantzel Torbensen
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 01-01-2024 - 31-12-2024 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Esbjerg, den 26-02-2025

Direktion

Emil Gantzel Torbensen

Bestyrelse

Mogens Hansen
Formand

Ole Filip Kramer
Medlem

Emil Gantzel Torbensen
Medlem

Søren Sylvester Skjærbæk
Medlem

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 01-01-2024 - 31-12-2024 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 26-02-2025

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.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 1.226.350, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 10.392.557, og en egenkapital på kr. 3.022.929.

Årets 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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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, andre driftsindtægter, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 boligejendomme 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 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 'Dagsværdiregulering 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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		467.846	447.266
Personaleomkostninger	1	-36.000	-18.000
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		1.172.269	17.079
Driftsresultat		1.604.115	446.345
Andre finansielle indtægter		0	53
Andre finansielle omkostninger	2	-377.765	-209.825
Resultat før skat		1.226.350	236.573
Årets resultat		1.226.350	236.573
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.226.350	236.573
Resultatdisponering		1.226.350	236.573

Bo i Horsens K/S

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		10.337.984	9.088.472
Materielle anlægsaktiver	3	10.337.984	9.088.472
Anlægsaktiver		10.337.984	9.088.472
Andre tilgodehavender		0	17.318
Tilgodehavender		0	17.318
Likvide beholdninger		54.573	0
Omsætningsaktiver		54.573	17.318
Aktiver		10.392.557	9.105.790

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		2.722.929	1.496.580
Egenkapital		3.022.929	1.796.580
Gæld til realkreditinstitutter		5.349.173	5.510.557
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.349.173	5.510.557
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		162.333	130.472
Gæld til banker		0	7.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.630	9.000
Anden gæld	5	1.838.220	1.646.759
Periodeafgrænsningsposter		6.272	5.407
Kortfristede gældsforpligtelser		2.020.455	1.798.653
Gældsforpligtelser		7.369.628	7.309.210
Passiver		10.392.557	9.105.790
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Bo i Horsens K/S

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	300.000	1.496.579	1.796.579
Årets resultat	0	1.226.350	1.226.350
Egenkapital 31-12-2024	300.000	2.722.929	3.022.929

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	36.000	18.000
	36.000	18.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter kommanditister	86.250	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	285.654	199.853
Renter, pengeinstituter	1.302	172
Renter, komplementarselskabet	1.673	6.788
Amortisationsfradrag	2.886	3.012
	377.765	209.825
3. Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Kostpris primo		8.806.431
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		77.243
Kostpris ultimo		8.883.674
Dagsværdireguleringer primo		282.041
Årets reguleringer		1.172.269
Dagsværdireguleringer ultimo		1.454.310
Regnskabsmæssig værdi ultimo		10.337.984

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 2024 benyttet et afkastkrav på 5,50%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 10.337.984.

Afkastkravet på 5,5% er fastsat ud fra en vurdering af ejendommenes og lejemålenes generelle gode stand, deres centrale beliggenhed i Horsens samt hensyntagen til markedsforholdene i området.

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. 449.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 492.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 1.172.269 i positiv urealiseret værdiregulering. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Noter

	2024	2023
4. Langfristede gældsforpligtelser		
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år
	Forfald efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter	5.349.173	162.333
	<u>5.349.173</u>	<u>162.333</u>
		<u>4.755.300</u>
5. Anden gæld		
Gæld til kommanditisterne	1.661.250	1.365.000
Andre skyldig omkostninger	125.654	221.869
Gæld til komplementarselskabet	51.316	59.890
	<u>1.838.220</u>	<u>1.646.759</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 5.634.439 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 2024 på kr. 10.337.984.