



Bo i Horsens K/S

Torvet 21, 1,

6700Esbjerg

CVR-nr. 39004062

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-01-2026

Emil Rask 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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025 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. 31-12-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2025 - 31-12-2025.

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 27-01-2026

Direktion

Emil Rask Gantzel Torbensen
Direktør

Bestyrelse

Mogens Hansen
Formand

Ole Filip Kramer
Medlem

Emil Rask Gantzel Torbensen
Medlem

Søren Sylvester Skjærbæk
Medlem

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 01-01-2025 - 31-12-2025 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.

Hedensted, den 27-01-2026

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 01-01-2025 - 31-12-2025 udviser et resultat på kr. 2.365.338, og selskabets balance pr. 31-12-2025 udviser en balancesum på kr. 16.695.151, og en egenkapital på kr. 5.388.268.

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 2025 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, 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.

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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, vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med det fastsatte afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Den beregnede værdi reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, for eksempel faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 proventet 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	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		627.562	467.846
Personaleomkostninger	1	0	-36.000
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		2.143.950	1.172.269
Driftsresultat		2.771.512	1.604.115
Andre finansielle indtægter		2	0
Andre finansielle omkostninger	2	-406.176	-377.765
Resultat før skat		2.365.338	1.226.350
Årets resultat		2.365.338	1.226.350
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.365.338	1.226.350
Resultatdisponering		2.365.338	1.226.350

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		16.487.040	10.337.984
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.487.040</u>	<u>10.337.984</u>
Anlægsaktiver		<u>16.487.040</u>	<u>10.337.984</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.628	0
Andre tilgodehavender		12.553	0
Tilgodehavender		<u>14.181</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>193.930</u>	<u>54.573</u>
Omsætningsaktiver		<u>208.111</u>	<u>54.573</u>
Aktiver		<u>16.695.151</u>	<u>10.392.557</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		5.088.268	2.722.929
Egenkapital		5.388.268	3.022.929
Gæld til realkreditinstitutter		7.691.022	5.349.173
Langfristede gældsforpligtelser	4	7.691.022	5.349.173
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		251.365	162.333
Gæld til kreditinstitutter		1.323.325	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.768	13.630
Anden gæld	5	2.028.403	1.838.220
Periodeafgrænsningsposter		0	6.272
Kortfristede gældsforpligtelser		3.615.861	2.020.455
Gældsforpligtelser		11.306.883	7.369.628
Passiver		16.695.151	10.392.557
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2025	300.000	2.722.930	3.022.930
Årets resultat		2.365.338	2.365.338
Egenkapital 31-12-2025	300.000	5.088.268	5.388.268

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	36.000
	<u>0</u>	<u>36.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, kommanditister	99.675	86.250
Prioritetsrenter, kreditforeninger	238.363	285.654
Amortisationsfradrag	4.715	2.886
Renter, pengeinstitutter	56.576	1.302
Renter, komplementarselskabet	6.847	1.673
	<u>406.176</u>	<u>377.765</u>
3. Investeringsejendomme		
		Investerings- ejendomme
Kostpris primo		8.883.674
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		4.005.106
Kostpris ultimo		<u>12.888.780</u>
Dagsværdireguleringer primo		1.454.310
Årets reguleringer		2.143.950
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>3.598.260</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>16.487.040</u>

Noter

2025 2024

Selskabets investeringsejendomme består af fem boligudlejningsejendomme i Horsens med en samlet udlejningsmasse på 1,094 m² fordelt på 13 lejemål.

Selskabets investeringsejendomme måles, jævnfør beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelsen af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom for sig med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som er uændret fra tidligere år, indeholder følgende hovedelementer.

Lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administrationsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / afkastprocent
 = Bruttoværdi
 +/- Andre reguleringer

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme, som alle er beliggende i Horsens, er der pr. 31. december 2025 benyttet et afkastkrav på 5,25%. Med dette afkastkrav udgør dagsværdien kr. 16.487.040.

Afkastkravet er fastsat ud fra en vurdering af ejendommenes beliggenhed og lejemålenes gode stand, hvoraf mange af lejemålene er nyrenoverede samt markedsforholdene i området.

Den gennemsnitlige m² leje udgør kr. 977.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendom. En ændring i afkastkravet på + 0,25% medfører en lavere dagsværdi af selskabets investeringsejendom på ca. kr. 750.000, mens en ændring i afkastkravet på - 0,25% medfører en højere dagsværdi af selskabets investeringsejendomme på ca. kr. 825.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 2.143.950 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	7.691.022	251.365	6.800.379
	<u>7.691.022</u>	<u>251.365</u>	<u>6.800.379</u>

5. Andre skyldig omkostninger

Noter

	2025	2024
Gæld til kommanditisterne	1.760.925	1.661.250
Andre skyldige omkostninger	209.315	125.654
Gæld til komplementarselskabet	58.163	51.316
	<u>2.028.403</u>	<u>1.838.220</u>

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld i DLR Kredit A/S kr. 8.128.332 er der udstedt pantebreve nom kr. 9.403.000 med pant i ejendommene Gasvej 12, Sjællandsgade 6, Håbetsvej 1, Møllegade 2B og Heimdalsgade 4 i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på kr. 16.487.040.

Tilsikkerhed for gæld til Sønderhå-Hørsted Sparekasse kr. 1.323.325 pr. 31. december 2025 er der udstedt ejerpantebrev nom kr. 2.000.000 pant i ejendommene Gasvej 12, Sjællandsgade 6, Håbetsvej 1, Møllegade 2B og Heimdalsgade 4 i Horsens, der har en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2025 på kr. 16.487.040.