

# Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S

Diagonalvejen 77-79, 7323 Give

CVR-nr. 24 21 33 58

## Årsrapport

2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2021.

---

Frede Villy Boesenbæk  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 20. december 2021

### **Direktion**

Alex Ken Boesenbæk  
direktør

### **Bestyrelse**

Frede Villy Boesenbæk  
formand

Martin André Boesenbæk

Alex Ken Boesenbæk

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til aktionæren i Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Holstebro, den 20. december 2021

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor  
mne29385

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S Diagonalvejen 77-79 7323 Give  CVR-nr.: 24 21 33 58 Stiftet: 30. juni 1999 Hjemsted: Vejle Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 23. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Frede Villy Boesenbæk, formand Martin André Boesenbæk Alex Ken Boesenbæk
<b>Direktion</b>	Alex Ken Boesenbæk, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	A. Boesenbæk Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er i lighed med tidligere år udlejning af fast ejendom til bilfirmaet A. Boesenbæk A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2020/21 udgjort et overskud på 622 t.kr. mod et overskud sidste år på 417 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 14.594 t.kr. mod 14.335 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 259 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes en stigning i tilgodehavende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.467 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 51,2 % af de samlede aktiver på 14.594 t.kr., hvilket er en stigning på 3,4 procentpoint i forhold til sidste år.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**


---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Huslejeindtægter	1.259.280	1.254.779
Ejendomsomkostninger	-91.592	-94.237
Administrationsomkostninger	-23.161	-25.600
<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.144.527</b>	<b>1.134.942</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-302.166	-302.166
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>842.361</b>	<b>832.776</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.917	29.511
Finansielle omkostninger	-90.673	-328.103
<b>Resultat før skat</b>	<b>797.605</b>	<b>534.184</b>
Skat af årets resultat	-175.452	-117.520
<b>Årets resultat</b>	<b>622.153</b>	<b>416.664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	622.153	416.664
<b>Disponeret i alt</b>	<b>622.153</b>	<b>416.664</b>

**Balance 30. september**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Udlejningsejendomme	<u>12.028.206</u>	<u>12.330.372</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.028.206</u>	<u>12.330.372</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.028.206</u></b>	<b><u>12.330.372</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>2.563.860</u>	<u>2.001.591</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.563.860</u>	<u>2.001.591</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.246</u>	<u>3.062</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.566.106</u></b>	<b><u>2.004.653</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>14.594.312</u></b>	<b><u>14.335.025</u></b>



**Balance 30. september**


---

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Aktiekapital	600.000	600.000
	Overført resultat	6.867.259	6.245.106
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.467.259</u></b>	<b><u>6.845.106</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	1.023.677	996.835
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.023.677</u></b>	<b><u>996.835</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitut	5.493.465	5.814.524
4	Deposita	30.000	30.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.523.465</u>	<u>5.844.524</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	323.000	320.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	17.100
	Selskabsskat	148.610	78.135
	Anden gæld	89.801	233.325
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>579.911</u>	<u>648.560</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>6.103.376</u></b>	<b><u>6.493.084</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>14.594.312</u></b>	<b><u>14.335.025</u></b>
<b>6</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7</b>	<b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2019	600.000	5.828.442	6.428.442
Årets overførte resultat	0	416.664	416.664
Egenkapital 1. oktober 2020	600.000	6.245.106	6.845.106
Årets overførte resultat	0	622.153	622.153
	<b>600.000</b>	<b>6.867.259</b>	<b>7.467.259</b>

**Noter**

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>2. Udlejningsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	<u>19.398.084</u>	<u>19.398.084</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>19.398.084</u></b>	<b><u>19.398.084</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-7.067.712	-6.765.546
Årets afskrivninger	<u>-302.166</u>	<u>-302.166</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. september</b>	<b><u>-7.369.878</u></b>	<b><u>-7.067.712</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>12.028.206</u></b>	<b><u>12.330.372</u></b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	5.816.465	6.134.524
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-323.000</u>	<u>-320.000</u>
	<b><u>5.493.465</u></b>	<b><u>5.814.524</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.191.000</u>	<u>4.523.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	30.000	30.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>30.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Realkreditinstitut	<u>323.000</u>	<u>320.000</u>
	<b><u>323.000</u></b>	<b><u>320.000</u></b>

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.848 t.kr., er der givet pant i udlejningsejendommen Diagonalvejen 77, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 11.692 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der udgør 0 t.kr., er der udstedt ejerpantebreve på 1.361 t.kr. samt skadesløsbrev på 1.600 t.kr. med pant i udlejningsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 12.028 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med A. Boesenbæk Holding ApS, CVR-nr. 34 62 30 90, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 614 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Boesenbæk A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	10-30 år	5.664 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til kreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.