

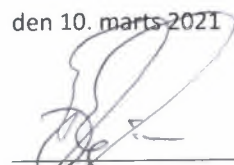
**Bøje Ejendom ApS**  
**Rådhuspladsen 7. 1.**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 24232689**

**Årsrapport**

**1. oktober 2019 - 30. september 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. marts 2021



---

Bo Bøje Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bøje Ejendom ApS  
Rådhuspladsen 7. 1.  
4200 Slagelse

Hjemstedskommune: Slagelse  
CVR-nummer: 24232689  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

### Direktion

Bo Bøje Pedersen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Bøje Ejendom ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

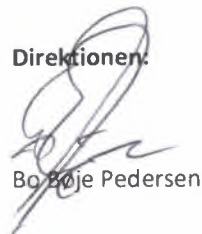
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 2. marts 2021

**Direktionen:**



Bøje Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Bøje Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bøje Ejendom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 2. marts 2021

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

mne15744

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, udleje og administrere fast ejendom samt foretage investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. I regnskabsåret er butiksljemålet ombygget og tidligere erhvervslejemål på 1. sal er ombygget til 3 nye lejligheder til boligudlejning.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-104.208</b>	<b>307</b>
1	Personaleomkostninger	-242.851	-1
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-109.569	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-44.466	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-501.094</b>	<b>307</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.092.347	2.983
	Indtægter af andre kapitalandele	468.269	812
2	Finansielle indtægter	145.864	268
3	Finansielle omkostninger	-335.575	-126
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.869.811</b>	<b>4.245</b>
	Skat af årets resultat	-105.908	-322
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.763.903</b>	<b>3.923</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	1.111.111	1.111
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.092.347	2.983
	Overført resultat	-1.439.555	-172
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.763.903</b>	<b>3.923</b>

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
4	Investeringsejendomme	9.200.000	6.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	154.534	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.354.534</b>	<b>6.000</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.259.199	9.127
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>11.259.199</b>	<b>9.127</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.613.733</b>	<b>15.127</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.987.158	9.395
	Andre tilgodehavender	263.688	38
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>13.250.852</b>	<b>9.434</b>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.418.388	26.658
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>21.418.388</b>	<b>26.658</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.171.024</b>	<b>1.752</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>38.840.263</b>	<b>37.843</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>59.453.996</b>	<b>52.970</b>



Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.969.199	8.877
	Overført resultat	36.983.135	38.423
	Foreslået udbytte	1.111.111	1.111
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>49.188.445</b>	<b>48.536</b>
	Hensættelser til udskudt skat	253.768	169
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>253.768</b>	<b>169</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.057.364	3.220
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.057.364</b>	<b>3.220</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	163.000	163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.603	88
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.082.345	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	248.644	602
	Anden gæld	213.828	191
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.954.420</b>	<b>1.045</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.011.783</b>	<b>4.265</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>59.453.996</b>	<b>52.970</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.10.19 - 30.09.20					
Saldo primo	125	8.877	38.423	1.111	48.536
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.111	-1.111
Årets resultat	0	2.092	-1.440	1.111	1.764
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>10.969</b>	<b>36.983</b>	<b>1.111</b>	<b>49.188</b>

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Løn og gager	0
	Andre omkostninger til social sikring	0
	Øvrige personaleomkostninger	1
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>1</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
<b>2</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	204
	Andre finansielle indtægter	64
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>268</b>
<b>3</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	0
	Andre finansielle omkostninger	126
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>126</b>
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>	
	Kostpris 1. oktober	7.668
	Tilgang i årets løb	0
	Kostpris 30. september	7.668
	Dagsværdiregulering 1. oktober	-1.668
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0
	Dagsværdireguleringer 30. september	-1.668
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>6.000</b>

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendomme beliggende i Kalundborg til både bolig og erhverv. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Noter	2019/20	2018/19
	DKK	1.000 DKK
	<b>19-20</b>	<b>18-19</b>
Kvadratmeter til udlejning	1.131	1.131
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	8,0
<b>5 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	26.657.626	26.658
Årets handler	-5.390.025	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	150.787	0
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>21.418.388</b>	<b>26.658</b>
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.364.000	2.487
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskabet Bøje Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. Selskabet har til fordel for Bøje Holding ApS afgivet erklæring om forpligtelse til at betale eventuelt forhøjet værdi på koncernintern handel som følge af en skattesag. Sagen er i proces og udfald kendes ikke. Det er ledelsens opfattelse, at udfaldet af skattesagen ikke vil påvirke selskabets finansielle stilling.		
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 3.220, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 9.200.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 9.200. Ejerpantebrevet på i alt TDKK 3.000 deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### 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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse

## Anvendt regnskabspraksis

---

med salget.

### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### **Resultat fra tilknyttede virksomheder**

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar

## Anvendt regnskabspraksis

---

til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.