

Bøje Ejendom ApS

Strandgade 79 1. 2.

1401 København K

CVR-nummer 24232689

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. marts 2023

Bo Bøje Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Bøje Ejendom ApS
Strandgade 79 1. 2.
1401 København K

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 24232689
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 2. februar 2023

Direktionen:

Bo 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 2021 - 30. september 2022 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 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 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. februar 2023

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. Resultat for tilknyttede virksomheder har i regnskabsåret været som forventet. Afkast finansielle aktiver været negativt i regnskabsåret.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2021/22	2020/21
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	143.379	289
1	Personaleomkostninger	-1.276.010	-116
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	100
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-33.000	-63
	Resultat før finansielle poster	-1.165.631	211
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.008.290	3.587
	Indtægter af andre kapitalandele	376.660	3.237
2	Finansielle indtægter	374.486	257
3	Finansielle omkostninger	-2.107.005	-266
	Resultat før skat	-1.513.200	7.026
	Skat af årets resultat	637.213	-761
	Årets resultat	-875.987	6.265
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	2.222.222	1.111
	Ekstraordinært udloddet udbytte i løbet af året	2.222.222	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.008.290	3.587
	Overført resultat	-6.328.721	1.567
	Resultatdisponering i alt	-875.987	6.265

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
4	Investeringsejendomme	11.300.000	9.800
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	99.000	132
	Materielle anlægsaktiver	11.399.000	9.932
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.854.245	14.846
	Finansielle anlægsaktiver	15.854.245	14.846
	Anlægsaktiver i alt	27.253.245	24.778
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.255	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.466.446	10.743
	Udsudte skatteaktiver	689.955	137
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	69.029	0
	Andre tilgodehavender	5.964	43
	Tilgodehavender	13.232.649	10.923
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	13.634.458	16.190
	Værdipapirer og kapitalandele	13.634.458	16.190
	Likvide beholdninger	2.548.084	10.414
	Omsætningsaktiver i alt	29.415.191	37.527
	Aktiver i alt	56.668.436	62.305

		2021/22	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.564.245	14.556
	Overført resultat	32.221.368	38.550
	Foreslået udbytte	2.222.222	1.111
	Egenkapital i alt	50.132.835	54.342
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1.137
6	Langfristede gældsforpligtelser	0	1.137
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	223.768	184
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.611.238	6.382
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.043.693	12
	Anden gæld	656.902	249
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.535.601	6.826
	Gældsforpligtelser i alt	6.535.601	7.963
	Passiver i alt	56.668.436	62.305
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 1. oktober - 30. september					
Saldo primo	125	14.556	38.550	1.111	54.342
Ekstraordinært udbytte	0	0	-2.222	0	-2.222
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.111	-1.111
Årets resultat	0	1.008	-4.106	2.222	-876
Egenkapital ultimo	125	15.564	32.221	2.222	50.133

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	1.271.865 112
	Andre omkostninger til social sikring	1.983 2
	Øvrige personaleomkostninger	2.162 2
	Personaleomkostninger i alt	1.276.010 116
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	354.784 235
	Andre finansielle indtægter	19.702 22
	Finansielle indtægter i alt	374.486 257
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	155.662 115
	Andre finansielle omkostninger	1.951.343 151
	Finansielle omkostninger i alt	2.107.005 266
4	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. oktober	11.477.697 10.978
	Tilgang i årets løb	1.500.000 500
	Kostpris 30. september	12.977.697 11.478
	Dagsværdiregulering 1. oktober	-1.677.697 -1.778
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0 100
	Dagsværdireguleringer 30. september	-1.677.697 -1.678
	Investeringsejendomme i alt	11.300.000 9.800

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

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:

	21-22	20-21
Kvadratmeter til udlejning	1.131	1.131
Hensat til vedligeholdelse pr. m2	75	75
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,25	6,25

5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer formuepleje	12.360.255	12.360
Andre værdipapirer åben depot	3.803.722	3.804
Merchant Equity Large Cap II	25.779	26
Årets handler modpost	0	8.294
Årets værdiregulering modpost	0	-3.065
Årets handler	-807.949	-8.294
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	0
Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.747.348</u>	<u>3.065</u>
Børsnoterede aktier i alt	<u>13.634.458</u>	<u>16.190</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>13.634.458</u>	<u>16.190</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0
--	---	---

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet 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.

	2021/22	2020/21
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 11.300. 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 markedsforhold 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Bo Bøje Pedersen

Direktionsmedlem

Serienummer: f473bc05-caa1-4196-b586-24059610fee2

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-03-29 10:14:04 UTC



Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-03-29 10:31:18 UTC



Bo Bøje Pedersen

Dirigent

Serienummer: f473bc05-caa1-4196-b586-24059610fee2

IP: 195.215.xxx.xxx

2023-03-30 10:45:10 UTC



Penneo dokumentnøgle: SLFVY-GPVCH-8CDP8-0ETLQ-WB5LW-WTPDS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>