



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BØG MADSEN EJENDOMME APS**  
**FILOSOFGANGEN 21, 1. SAL, 5000 ODENSE C**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. april 2024

---

Nina Maria Bøg Madsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger.....                        | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning.....                          | 4           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Ledelsesberetning.....                          | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>     |             |
| Resultatopgørelse.....                          | 8           |
| Balance.....                                    | 9           |
| Egenkapitalopgørelse.....                       | 10          |
| Noter.....                                      | 11-14       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 15-18       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Bøg Madsen Ejendomme ApS<br>Filosofgangen 21, 1. sal<br>5000 Odense C  |
|                      | CVR-nr.: 25 23 75 44<br>Stiftet: 20. januar 2000<br>Kommune: Odense<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>    | Kaj Tarphage Andersen, formand<br>Nina Maria Bøg Madsen  |
| <b>Direktion</b>     | Nina Maria Bøg Madsen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fælledvej 1<br>5000 Odense C                                   |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank A/S<br>Mageløs 2<br>5100 Odense C  |
| <b>Advokat</b>       | CLEMENS Advokatfirma<br>Skt. Clemens Stræde 7<br>8000 Aarhus C   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bøg Madsen Ejendomme ApS.

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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. april 2024

Direktion:

---

Nina Maria Bøg Madsen

Bestyrelse:

---

Kaj Tarpbage Andersen  
Formand

---

Nina Maria Bøg Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Bøg Madsen Ejendomme ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bøg Madsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 17. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Brorsen Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26825

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktiviteter består i at investere i ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Bøg Madsen Ejendomme ApS er datterselskab til Bøg Madsen Holding A/S.

### Ejendomsinvestering

Hovedinteressen ligger på ejendomme beliggende i Odense Centrum og Nyborg Centrum, og i løbet af året er der solgt 2 lejligheder og ved udgangen af 2023 havde selskabet samlet 216 lejemål, hvoraf 7 er erhvervslejemål.

### Årets resultat

I 2023 androg selskabets resultat et underskud på 3.457 tkr., hvilket skyldes en negativ værdiregulering af ejendomme til dagsværdi på 7.012 tkr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende, men grundet stigende afkastkrav, samt konjunkturerne på markedet for udlejningsejendomme, har ledelsen set sig nødsaget til at foretage en justering af dagsværdierne.

Selskabets egenkapital androg ved årets udgang 56.035 tkr. svarende til en soliditetsgrad på 19,39%, hvilket aktuelt betragtes som tilfredsstillende.

Likviditetsadgangen i selskabet betragtes ved udgangen af 2023 som værende tilfredsstillende og tilstrækkelig til de forventede investeringer.

### Valutarisici

Selskabet har ikke dispositioner i fremmed valuta.

### Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

### Forventninger til 2024

I 2024 vil der fortsat blive arbejdet målrettet med koncernens aktivitetsområde med henblik på en tilpasning af ejendomsporteføljen. Generelt gælder der for selskabets investeringer, at der forventes et positivt afkast umiddelbart i forlængelse af investeringerne.

Med baggrund heri sigtes der for 2024 mod et tilfredsstillende resultat.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen vurderer, at der ikke efter balancedagen er indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>tkr.  |
|---|------|-------------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>10.548.733</b> | <b>9.577</b>  |
| Personaleomkostninger.....                        | 1    | -2.586.961        | -2.163        |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -662.972          | -667          |
| Andre driftsomkostninger.....                     |      | -111.728          | -562          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -7.011.741        | 3.950         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>175.331</b>    | <b>10.135</b> |
| Finansielle indtægter.....                        |      | 399.980           | 76            |
| Finansielle omkostninger.....                     | 2    | -5.027.991        | -2.758        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>-4.452.680</b> | <b>7.453</b>  |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | 995.648           | -1.603        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>-3.457.032</b> | <b>5.850</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                   |               |
| Overført resultat.....                            |      | -3.457.032        | 5.850         |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>-3.457.032</b> | <b>5.850</b>  |



**BALANCE 31. DECEMBER**

| AKTIVER                                       | Note     | 2023<br>kr.        | 2022<br>tkr.   |
|---|----------|--------------------|----------------|
| Grunde og bygninger.....                      |          | 4.359.234          | 4.410          |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....  |          | 1.143.562          | 1.756          |
| Investeringsjendomme.....                     |          | 270.714.968        | 279.759        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>          | <b>4</b> | <b>276.217.764</b> | <b>285.925</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                     |          | <b>276.217.764</b> | <b>285.925</b> |
| Tilgodehavender fra salg.....                 |          | 27.788             | 0              |
| Andre tilgodehavender.....                    |          | 472.602            | 384            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 21.033             | 148            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                   |          | <b>521.423</b>     | <b>532</b>     |
| <b>Likvider.....</b>                          |          | <b>12.253.858</b>  | <b>1.623</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                 |          | <b>12.775.281</b>  | <b>2.155</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>                           |          | <b>288.993.045</b> | <b>288.080</b> |
| <b>PASSIVER</b>                               |          |                    |                |
| Anpartskapital.....                           |          | 125.001            | 125            |
| Overført overskud.....                        |          | 55.910.052         | 59.367         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>56.035.053</b>  | <b>59.492</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 5.577.650          | 7.355          |
| Andre hensættelser.....                       | 5        | 600.000            | 0              |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>6.177.650</b>   | <b>7.355</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 150.076.371        | 143.750        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 67.874.926         | 68.011         |
| Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....   |          | 5.617.537          | 5.582          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>6</b> | <b>223.568.834</b> | <b>217.343</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 856.687            | 970            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 733.290            | 916            |
| Selskabsskat.....                             |          | 781.924            | 1.071          |
| Anden gæld.....                               |          | 839.607            | 886            |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 0                  | 47             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>3.211.508</b>   | <b>3.890</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>226.780.342</b> | <b>221.233</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>288.993.045</b> | <b>288.080</b> |
| Eventualposter mv.                            | 7        |                    |                |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 8        |                    |                |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt             |
|---|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 125.001        | 59.367.084           | 59.492.085        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | -3.457.032           | -3.457.032        |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>125.001</b> | <b>55.910.052</b>    | <b>56.035.053</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.      | 2022<br>tkr. | Note     |
|---|------------------|--------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                  |              | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:    | 4                | 4            |          |
| Løn og gager.....                                   | 2.223.994        | 1.905        |          |
| Pensioner.....                                      | 301.066          | 212          |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....          | 61.901           | 46           |          |
|   | <b>2.586.961</b> | <b>2.163</b> |          |
| <b>Finansielle omkostninger</b>                     |                  |              | <b>2</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 1.014.290        | 474          |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 4.013.701        | 2.284        |          |
|   | <b>5.027.991</b> | <b>2.758</b> |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |              | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 626.754          | 1.071        |          |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....        | 155.170          | 0            |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | -1.777.572       | 532          |          |
|   | <b>-995.648</b>  | <b>1.603</b> |          |

## NOTER

## Note

## Materielle anlægsaktiver

4

|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings-ejendomme |
|---|---------------------|---|------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023.....                                  | 4.613.801           | 3.187.880                               | 249.415.483            |
| Tilgang.....  | 0                   | 0                                       | 1.918.110              |
| Afgang.....   | 0                   | 0                                       | -3.901.341             |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                        | <b>4.613.801</b>    | <b>3.187.880</b>                        | <b>247.432.252</b>     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....                     | 204.010             | 1.431.903                               | 0                      |
| Årets afskrivninger .....                                     | 50.557              | 612.415                                 | 0                      |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>           | <b>254.567</b>      | <b>2.044.318</b>                        | <b>0</b>               |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.               | 0                   | 0                                       | 30.343.116             |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 0                   | 0                                       | -7.011.741             |
| Værdireguleringer solgte aktiver.....                         | 0                   | 0                                       | -48.659                |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b> | <b>0</b>            | <b>0</b>                                | <b>23.282.716</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>              | <b>4.359.234</b>    | <b>1.143.562</b>                        | <b>270.714.968</b>     |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Boligejendomme | Kontor-ejendomme | Detalejendomme | Projektejendom inkl. byggeretter |
|---|----------------|------------------|----------------|----------------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023..                   | 243.206.697    | 6.144.959        | 7.059.594      | 14.303.717                       |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -5.923.126     | -888.799         | -412.345       | 163.870                          |

**NOTER****Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)****4**

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendomme er beliggende i Odense og Nyborg, og den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme fordeler sig med ca. 90% boligejendomme, 2% kontorejendomme, 3% detailejendomme og 5% byggeretter.

Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes normaliserede nettoresultat for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående, deposita, tomgang, udskudt vedligeholdelse, byggeretter og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendomme: 4,50% - 5,75% (vægtet gennemsnit: 4,92%)

Kontorejendomme: 5,75% - 6,75% (vægtet gennemsnit: 5,15)

Detailejendomme: 6,25% - 6,75% (vægtet gennemsnit: 6,91%)

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,98% pr. 31. december 2023.

Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt:

- Vedligeholdelse og vicevært på 61 kr. pr. kvm.
- Administrationsomkostninger på 3.988 kr. pr. lejemål.

Sammenhængen mellem afkastkrav og ejendommenes dagsværdi ved normaliseret drift er angivet nedenfor:

Hvis afkastkravet hæves med 0,5%-point falder dagsværdien med 23.062 t.kr

Hvis afkastkravet sænkes med 0,5%-point stiger dagsværdien med 28.162 t.kr.

Derudover er der indregnet projektejendomme inkl. byggeretter for samlet 14.304 t.kr., hvoraf den væsentligste vedrører en ejendom inkl. byggeretter beliggende i Nyborg, i alt 14.100 t.kr., og de resterende 204 t.kr. vedrører byggeretter på andre projekter.

Projektejendom inkl. byggeretter på 14.100 t.kr. er optaget på baggrund af en ekstern vurdering, vurdering af forhold i perioden fra den eksterne vurdering og til statusdagen samt ledelsens overordnede vurdering af projektet og byggeretterne. Kostprisen for projektet er pr. 31.12.2023 på 15.159 t.kr. og nedskrevet med 1.059 t.kr. pr. statusdagen og således indregnet til en dagsværdi på 14.100 t.kr.

## NOTER

|   |                          | 2023<br>kr.        | 2022<br>tkr.           | Note                     |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Andre hensættelser</b>   |                          |                    |                        |                          |
| 0-1 år.....   |                          | 600.000            | 0                      | 5                        |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                    |                        | <b>6</b>                 |
|   | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 150.933.058              | 856.687            | 148.702.163            | 144.720.087              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....  | 67.874.926               | 0                  | 67.874.926             | 68.011.147               |
| Huslejedeposita og forudbetalt husleje.....   | 5.617.537                | 0                  | 5.617.537              | 5.581.293                |
|   | <b>224.425.521</b>       | <b>856.687</b>     | <b>222.194.626</b>     | <b>218.312.527</b>       |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                          |                    |                        | <b>7</b>                 |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                          |                    |                        |                          |
| <br><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                          |                    |                        |                          |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                          |                    |                        |                          |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bøg Madsen Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.  |                          |                    |                        |                          |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                    |                        | <b>8</b>                 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 154.192 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 240.443 tkr.                               |                          |                    |                        |                          |
| Til sikkerhed for ejerforening er der givet pant på 225 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 35.498 tkr.   |                          |                    |                        |                          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bøg Madsen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|  | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger.....                               | 20-50 år | 30-75 %   |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 3-8 år   | 0-30 %    |

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

#### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udbedringer af ejendomme, hvor der er en retlig eller faktisk forpligtelse.

### Skyldig skat 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 samt 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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.