

P. BODHOLDT EJENDOMME ApS

Tårnbygårdvej 11
2770 Kastrup

CVR.nr.: 25 47 22 09

ÅRSRAPPORT 2021

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. juni 2022

Per Bodholdt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5.
Ledelsesberetning	7.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	8.
Balance pr. 31/12 2021	9.
Egenkapitalopgørelse	11.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

P. BODHOLDT EJENDOMME ApS
Tårnbygårdvej 11
2770 Kastrup

CVR.nr.: 25 47 22 09

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 28/6 2000

Direktion

Per Bodholdt

Revisor

Gaudit Revisionsanpartsselskab
Ny Adelgade 5A, 3. th
1104 København K

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for P. BODHOLDT EJENDOMME ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 30. juni 2022

Direktion

.....
Per Bodholdt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i P. BODHOLDT EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P. BODHOLDT EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse gældende dansk standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven samt Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Som nyvalgt revisor har vi overtaget revisionen med virkning fra regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021. Tidligere årsregnskab er revideret af anden revisor, der den 20.07.2021 udtrykte en konklusion uden modifikationer om dette regnskab.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 30. juni 2022

Gaudit Revisionsanpartsselskab

(CVR.nr. 37205907)

Jesper Præst Olsen
Statsautoriseret revisor
mne35537

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringsvirksomhed, køb og salg af biler, samt ejendomsudlejning og anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTOFORTJENESTE	8.698.389	7.604.200
1 Personaleomkostninger	-1.146.495	-1.125.793
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-112.108</u>	<u>-123.159</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	7.439.786	6.355.248
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>10.696.260</u>	<u>25.930.042</u>
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	18.136.046	32.285.290
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	56.877	98.460
Andre finansielle indtægter	2.558	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-80.577	-124.657
Andre finansielle omkostninger	<u>-319.482</u>	<u>-196.091</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	17.795.422	32.063.002
2 Skat af årets resultat	<u>-3.670.724</u>	<u>-6.952.394</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>14.124.698</u>	<u>25.110.608</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>14.124.698</u>	<u>25.110.608</u>
I ALT	<u>14.124.698</u>	<u>25.110.608</u>

Balance pr. 31/12 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Grunde og bygninger	3.346.117	3.423.934
3 Investeringsejendomme	241.359.675	229.653.314
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>34.291</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>244.705.792</u>	<u>233.111.539</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>244.705.792</u>	<u>233.111.539</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.904.486	2.555.963
Andre tilgodehavender	<u>37.420</u>	<u>41.420</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.941.906</u>	<u>2.597.383</u>
Likvide beholdninger	<u>4.631.545</u>	<u>457.509</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>7.573.451</u>	<u>3.054.892</u>
AKTIVER I ALT	<u>252.279.243</u>	<u>236.166.431</u>

Balance pr. 31/12 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>188.404.961</u>	<u>174.280.263</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>188.529.961</u>	<u>174.405.263</u>
2 Udskudt skat	<u>34.616.388</u>	<u>32.443.270</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>34.616.388</u>	<u>32.443.270</u>
4 Anden langfristet gæld	17.406.728	18.499.276
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.830.200	1.700.450
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>4.109.440</u>	<u>3.241.076</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>23.346.368</u>	<u>23.440.802</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.200	22.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.792.904	3.840.530
Skyldig selskabsskat	1.562.004	1.252.922
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>407.418</u>	<u>761.644</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.786.526</u>	<u>5.877.096</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>29.132.894</u>	<u>29.317.898</u>
PASSIVER I ALT	<u>252.279.243</u>	<u>236.166.431</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	174.280.263	0	14.124.698	188.404.961
	174.405.263	0	14.124.698	188.529.961

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger

	2021	2020
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	2	2
Gager og lønninger	1.127.032	1.112.089
Pensionsbidrag	17.677	15.515
Andre omkostninger til social sikring	1.786	-1.811
	1.146.495	1.125.793

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

	2021	2020
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.497.606	6.952.394
Regulering af udskudt skat	2.173.118	0
	3.670.724	6.952.394

Note 0 - Aktiver der indregnes til dagsværdi efter § 37 og § 38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinster indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	241.359.675	10.696.260	0
	241.359.675	10.696.260	0

Note 3 - Investeringsejendomme

Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på henholdsvis 3,25% for boligejendomme og 4,75% for industriejendomme, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	2021	2020
Realkredit DK 14.250.000	9.756.731	10.508.603
Realkredit DK 9.615.000	7.649.997	7.990.673
Langfristet gæld	17.406.728	18.499.276

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bodholdt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet sikkerhed med pant i ejendomme til realkreditinstitutter, endvidere har selskabets ledelse overfor kreditinstitutter afgivet selvskyldnerkaution.

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

NOTER

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

NOTER

Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

NOTER

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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.

NOTER

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.