

# Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS

CVR-nr. 27 00 61 91

Søparken 7  
4990 Sakskøbing

**Årsrapport 2022**  
(regnskabsperiode 1. januar 2022 - 31. december 2022)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2023

---

Boye Bonke Larsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 12. marts 2023

I direktionen:

---

Boye Bonke Larsen



# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til den daglige ledelse i Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 12. marts 2023

**Andersen**

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 10 10 84 54

Martin Oluf Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne30250



# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Udlejningsejendomme Boye Larsen ApS Søparken 7 4990 Sakskøbing
	CVR-nr.: 27 00 61 91
	Hjemsted: Guldborgsund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Boye Bonke Larsen
<b>Revisor</b>	Andersen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsbryggen 14A 4800 Nykøbing F.



# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom samt café og værtshus og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>727.772</b>	<b>315.486</b>
Personaleomkostninger	1	-205.697	0
Af- og nedskrivninger		-67.907	-53.319
<b>Driftsresultat</b>		<b>454.168</b>	<b>262.167</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle indtægter		0	73.875
Finansielle omkostninger	2	-66.766	-33.697
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>387.402</b>	<b>302.345</b>
Skat af årets resultat	3	-96.536	-58.366
<b>Årets resultat</b>		<b>290.866</b>	<b>243.979</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		290.866	243.979
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>290.866</b>	<b>243.979</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
Grunde og bygninger	4	6.086.207	5.490.910
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.086.207</b>	<b>5.490.910</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.086.207</b>	<b>5.490.910</b>
<b>Varebeholdninger</b>		<b>34.827</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>328.572</b>	<b>182.945</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>363.399</b>	<b>182.945</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.449.606</b>	<b>5.673.855</b>





## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.113.590	2.822.724
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.238.590</b>	<b>2.947.724</b>
Hensættelser til udskudt skat		20.745	15.839
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>20.745</b>	<b>15.839</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.333.653	1.800.122
Gæld til kreditinstitutter	5	884.407	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.218.060</b>	<b>1.800.122</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	5	160.408	156.649
Kreditinstitutter		662	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.782	101.503
Gæld til tilknyttede virksomheder		500.017	468.464
Selskabsskat		91.630	55.814
Anden gæld		128.712	127.740
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>972.211</b>	<b>910.170</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.190.271</b>	<b>2.710.292</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.449.606</b>	<b>5.673.855</b>
Eventualforpligtelser m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		



## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.822.724	2.578.745
Årets resultat	290.866	243.979
Overført fra overkurs ved emission	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>3.113.590</u></b>	<b><u>2.822.724</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>3.238.590</u></b>	<b><u>2.947.724</u></b>



## Noter

	2022	2021
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	197.310	0
Pensioner	0	0
Omkostninger til social sikring	8.387	0
	<b>205.697</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	13.694	11.457
Øvrige finansielle omkostninger	53.072	22.240
	<b>66.766</b>	<b>33.697</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	91.630	55.814
Regulering af udskudt skat	4.906	2.552
	<b>96.536</b>	<b>58.366</b>
Skat af ordinært resultat består ligeledes af koncernintern skat.		
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	6.020.665	5.360.015
Årets tilgang	663.204	660.650
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	6.683.869	6.020.665
Afskrivninger 1. januar	529.755	476.436
Årets afskrivninger	67.907	53.319
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	597.662	529.755
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>6.086.207</b>	<b>5.490.910</b>



## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.410.080	76.427	1.333.653	1.175.027
Gæld til kreditinstitutter	968.388	83.981	884.407	0
	<b>2.378.468</b>	<b>160.408</b>	<b>2.218.060</b>	<b>1.175.027</b>

### 6 Eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Pia & Boye Larsen Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter og kildeskatte på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve nom. t.kr. 1.812 i Grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.985.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve nom. t.kr. 3.097 i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 4.291.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.



# Anvendt regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser samt lejeindtægter. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning samt øvrige omkostninger der er anvendt til driften af udlejningsejendommene.

## 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 gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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 til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	50 år	3.316 t.kr.

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

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.



# Anvendt regnskabspraksis

## Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Tilgodehavender

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

## Likvide beholdninger

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

## Udbytte

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

## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldigt selskabsskat".

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





## Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



# PENNEO

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

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

## Boye Bonke Larsen

Direktør

Serienummer: 4934a241-508b-4aa7-bd03-c2134932193c

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-03-30 05:04:00 UTC



## Martin Oluf Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:10108454-RID:55252089

IP: 83.93.xxx.xxx

2023-03-30 05:07:30 UTC



## Boye Bonke Larsen

Dirigent

Serienummer: 4934a241-508b-4aa7-bd03-c2134932193c

IP: 93.162.xxx.xxx

2023-03-30 05:30:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: G03CJ-3LKEW-GBDPX-PUFLD-FJUF6-MG4NS

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 tidsstemplet 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>