

# **Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S**

CVR-nr. 28 89 08 18

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

## **Årsrapport for perioden 1. september 2018 til 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 24. februar 2020



---

Helle Hedeman Olsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S Langelinie Allé 43 2100 København Ø  Telefon: 33 74 80 00 Telefax: 33 74 80 80  CVR-nr.: 28 89 08 18 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. september 2018 til 31. december 2019
<b>Bestyrelse</b>	Torben Möger Pedersen, Formand Claus Stampe Anders Bruun
<b>Direktion</b>	Marius Møller, Direktør
<b>Revision</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 2000 Frederiksberg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2018 til 31. december 2019 for Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 til 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2020

I direktionen:

Marius Møller  
**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen  
**Formand**

Claus Stampe

Anders Bruun

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S for regnskabsåret 1. september 2018 til 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2018 til 31. december 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

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.

#### 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 for 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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 24. februar 2020

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard

Statsaut. revisor

mne28632

Allan Lunde Pedersen

Statsaut. revisor

mne34495

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 5.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Lanqelinie Allé 39-43, København ApS.

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12 ejer ejendommen på Bøge Allé 10-12, Hørsholm og forestår vedligeholdelse, udvikling samt udlejning af ejendommen.

Selskabet har ingen ansatte medarbejdere.

### Årets resultat

Før renter og værdiregulering af ejendomme var resultatet af selskabets drift et overskud på 20.136 tusinde kr.

Årets resultat var i 2019 et overskud på 14.452 tusinde kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Fremtiden

For året 2020 forventes et overskud i niveauet 15.000 tusinde kr. før værdireguleringer og renter baseret på et uændret aktivitetsniveau. Hertil lægges effekten af værdireguleringer af ejendommen, som vil afhænge af den generelle prisudvikling på ejendomsmarkedet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som er af væsentlig betydning for selskabets finansielle situation.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Alle beløb i årsrapporten præsenteres i hele tusinde kroner. Hvert tal afrundes for sig. Der kan derfor forekomme afvigelser mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis er ændret for hele regnskabsperioden og vedrører indregning af investeringsejendomme, der indregnes til dagsværdi.

Effekten af den ændrede regnskabspraksis giver en forøgelse af egenkapital på t.kr. 368.318 samt en forøgelse af balancen på t.kr. 368.318.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset som følge af ændring i anvendt regnskabspraksis, da disse ikke kan opgøres pålideligt.

Værdiansættelsen af ejendommen medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Værdiansættelsen af ejendommen foretages til dagsværdi efter afkastmetoden.

## 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 selskabet - som følge af en tidligere begivenhed - har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægterne i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter de periodiserede huslejeindtægter eksklusive betaling af varme og fællesomkostninger fra investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger der er medgået til drift og administration, reparation og vedligeholdelse samt ejendomsskatter, afgifter og andre omkostninger, som ikke betales af lejerne.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til en skønnet dagsværdi: Dagsværdien er opgjort efter afkastmetoden på baggrund af de forventede driftsindtægter og –udgifter samt et forrentningskrav fastsat med udgangspunkt i ejendommens karakter, beliggenhed, vedligeholdesstand, udviklingsmuligheder samt det aktuelle renteniveau.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Likvider omfatter tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder. Ejer af cash-pool aftalen med Nordea er PensionDanmark A/S.

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, realkreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

#### Anden gæld

Anden gæld indregnes og måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Resultatopgørelse

Tusinde kr.		
Note	01.09.2018 - 31.12.2019	01.09.2017 - 31.08.2018
<i>Nettoomsætning</i>		
Lejeindtægter fra ejendomme	27.930	16.945
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>27.930</b>	<b>16.945</b>
Andre eksterne omkostninger	-7.794	-7.177
<b>Resultat af ejendommens drift</b>	<b>20.136</b>	<b>9.768</b>
<b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b>	<b>20.136</b>	<b>9.768</b>
Afskrivninger	0	-8.711
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>20.136</b>	<b>1.058</b>
<i>Finansielle poster</i>		
1 Finansielle omkostninger	-1.607	-892
<b>Andre finansielle poster i alt</b>	<b>-1.607</b>	<b>-892</b>
Skat af årets resultat	-4.077	-36
<b>Årets resultat</b>	<b>14.452</b>	<b>129</b>
Overført resultat	14.452	129
<b>Disponeret i alt</b>	<b>14.452</b>	<b>129</b>

## Balance

Tusinde kr. Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>		
<i>Materielle anlægsaktiver</i>		
2 Investeringsejendomme	670.518	126.546
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>670.518</b>	<b>126.546</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>670.518</b>	<b>126.546</b>
<i>Omsætningsaktiver</i>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	13.260
Andre tilgodehavender	8.388	173
Skatteaktiv	54.509	329
Periodeafgrænsningsposter	0	591
Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder	472	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.914</b>	<b>14.353</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>679.433</b>	<b>140.899</b>
<b>PASSIVER</b>		
<i>Egenkapital</i>		
Selskabskapital	500	500
Overført resultat	393.330	31.941
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>393.830</b>	<b>32.441</b>
<i>Langfristede gældsforpligtelser</i>		
Udskudt skat	110.572	5.512
Realkreditinstitutter	0	8.035
3 Gæld til tilknyttede virksomheder	139.355	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>249.927</b>	<b>13.547</b>
<i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>		
Realkreditinstitutter	0	16.113
Kreditinstitutter	0	78.429
Leverandør af vare og tjenesteydelser	0	75
Skyldig selskabsskat	693	0
Anden gæld	34.983	293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.676</b>	<b>94.910</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>679.433</b>	<b>140.899</b>
4 Eventualforpligtelser		
5 Ejerforhold		

## Noter

Tusinde kr.

Note	01.09.2018 - 31.12.2019	01.09.2017 - 31.08.2018
------	----------------------------	----------------------------

### 1 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	177	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.430	892
	<b>1.607</b>	<b>892</b>

### 2 Investeringsjendomme

Investeringsjendommen er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på 4,20%

Værdiansættelsen er baseret på et normaliseret driftsafkast på 27.318 t.kr., herunder lejeindtægter på 27.524 t.kr., samt driftsomkostninger på 206 t.kr.

### 3 Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2019.	139.355	0
---	---------	---

### 4 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse	4.380	0
-----------------------------	-------	---

Der er ingen yderligere eventualaktiver eller -forpligtelser pr. 31. december 2019.

Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2029

### 5 Ejerforhold

Selskabet ejes af PensionDanmark Ejendomme Holding K/S og indgår i koncernregnskabet for PensionDanmark Holding A/S, Langelinie Alle 43, 2100 København, CVR-nr. 29 19 42 38 som største og mindste koncern. Koncernregnskabet kan rekvireres via [www.pensiondanmark.com](http://www.pensiondanmark.com)