

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

CVR-nr. 28 89 08 18

Langelinie Allé 43

2100 København Ø

## **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt af generalforsamlingen  
afholdt den 9. februar 2023

---

Rudi R. Wisberg  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

|  | side |
|--|------|
| Selskabsoplysninger                      | 2    |
| Ledelsespåtegning                        | 3    |
| Den uafhængige revisors revisorpåtegning | 4    |
| Ledelsesberetning                        | 6    |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 7    |
| Resultatopgørelse                        | 9    |
| Balance                                  | 10   |
| Noter                                    | 11   |

## Selskabsoplysninger

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Ejendomsselskabet Bøge Allé 10-12, Hørsholm A/S<br>Langelinie Allé 43<br>2100 København Ø<br><br>Telefon: 33 74 80 00<br><br>CVR-nr.: 28 89 08 18<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar til 31. december |
| <b>Bestyrelse</b>   | Torben Möger Pedersen, Formand<br>Claus Stampe<br>Susanne Østergaard Lundby   |
| <b>Direktion</b>    | Marius Møller, Direktør   |
| <b>Revision</b>     | EY Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Dirch Passers Allé 36<br>2000 Frederiksberg  |

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 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 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. januar 2023

I direktionen:

Marius Møller  
**Direktør**

I bestyrelsen:

Torben Möger Pedersen  
**Formand**

Claus Stampe

Susanne Østergaard Lundby

# 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. januar til 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

### 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 26. januar 2023  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Rhod Søndergaard  
Statsaut. revisor  
mne28632

## Ledelsesberetning

### Ejerforhold

Ejerforhold fremgår af note 6.

Komplementar i selskabet er Komplementarselskabet Langelinie 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 25.497 tusinde kr.

Årets værdiregulering af ejendomme er negativ med 53.528 tusinde kr.

Årets resultat var i 2022 et underskud på 35.040 tusinde kr. Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### Forventet udvikling

For året 2023 forventes et overskud i niveauet 25.000 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 afvigelse mellem de anførte totaler og summen af de underliggende tal.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 indtægter

Øvrige finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Finansielle omkostninger

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



## 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. Der tages højde for estimerede omkostninger til færdigopførelse af ejendommen.

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.

#### Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder omfatter likvider. 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.

#### Anden gæld

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

#### Skat

Selskabet er i regnskabsåret 2020 overgået fra et A/S til et SEL 3A-selskab. Den udskudte selskabsskat i sammenligningstallet relaterer sig til den periode, hvor selskabet var en selvstændig juridisk skattepligtig enhed.

## Resultatopgørelse

Tusinde kr.

| Note  | 2022           | 2021          |
|---|----------------|---------------|
| <i>Nettoomsætning</i>                                     |                |               |
| Lejeindtægter fra ejendomme                               | 28.486         | 27.777        |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>                               | <b>28.486</b>  | <b>27.777</b> |
| Andre eksterne omkostninger                               | -2.988         | -3.296        |
| <b>Resultat af ejendommens drift</b>                      | <b>25.497</b>  | <b>24.481</b> |
| <b>Resultat før værdiregulering og finansielle poster</b> | <b>25.497</b>  | <b>24.481</b> |
| Værdiregulering af ejendomme                              | -53.528        | 3.001         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                    | <b>-28.031</b> | <b>27.482</b> |
| <i>Finansielle poster</i>                                 |                |               |
| 1 Finansielle indtægter                                   | 1.022          | 865           |
| 2 Finansielle omkostninger                                | -7.768         | -2.203        |
| <b>Andre finansielle poster i alt</b>                     | <b>-6.746</b>  | <b>-1.338</b> |
| Skat af årets resultat                                    | -263           | -0            |
| <b>Årets resultat</b>                                     | <b>-35.040</b> | <b>26.144</b> |
| Overført resultat   | -35.040        | 26.144        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                   | <b>-35.040</b> | <b>26.144</b> |

## Balance

Tusinde kr.

| Note  | 2022             | 2021           |
|---|------------------|----------------|
| <b>AKTIVER</b>  |                  |                |
| <i>Materielle anlægsaktiver</i>                       |                  |                |
| 3 Investeringsejendomme                               | 1.138.291        | 759.234        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                 | <b>1.138.291</b> | <b>759.234</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                            | <b>1.138.291</b> | <b>759.234</b> |
| <i>Omsætningsaktiver</i>                              |                  |                |
| Andre tilgodehavender                                 | 30.434           | 35.681         |
| Tilgodehavende cash-pool hos tilknyttede virksomheder | 184              | 3.301          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                        | <b>30.618</b>    | <b>38.983</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                                  | <b>1.168.909</b> | <b>798.216</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                       |                  |                |
| <i>Egenkapital</i>                                    |                  |                |
| Selskabskapital                                       | 500              | 500            |
| Overført resultat                                     | 106.125          | 141.164        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                              | <b>106.625</b>   | <b>141.664</b> |
| Udskudt skat  | 110.572          | 110.572        |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                   | <b>110.572</b>   | <b>110.572</b> |
| <i>Langfristede gældsforpligtelser</i>                |                  |                |
| 4 Gæld til tilknyttede virksomheder                   | 853.641          | 511.477        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>853.641</b>   | <b>511.477</b> |
| <i>Kortfristede gældsforpligtelser</i>                |                  |                |
| Anden gæld  | 98.071           | 34.502         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>98.071</b>    | <b>34.502</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                                 | <b>1.168.909</b> | <b>798.216</b> |
| 5 Eventualforpligtelser                               |                  |                |
| 6 Ejerforhold   |                  |                |

## Noter

Tusinde kr.

| Note   | 2022             | 2021           |
|--|------------------|----------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>                 |                  |                |
| Renteindtægter i øvrigt                        | 1.022            | 865            |
|  | <b>1.022</b>     | <b>865</b>     |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>              |                  |                |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 7.738            | 2.125          |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 29               | 78             |
|  | <b>7.768</b>     | <b>2.203</b>   |
| <b>3 Investeringsejendomme</b>                 |                  |                |
| Anskaffessum ultimo                            | 1.490.032        | 1.057.447      |
| Årets værdiregulering                          | -53.528          | 3.001          |
| Værdiregulering ultimo                         | -351.741         | -298.213       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>            | <b>1.138.291</b> | <b>759.234</b> |

Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et skønnet forrentningskrav på:

4,75% 4,25%

Ejendommen er værdiansat med et forventet driftsafkast ved fuld udlejning, hvilket forventes at ske i 2023, fratrukket forventede omkostninger til færdigopførelse af ejendommen.

### 4 Gæld til tilknyttede virksomheder

Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder forfalder i tidsrummet mellem 1 og 5 år fra balancedagen pr. 31. december 2022.

853.641 511.477

### 5 Eventualforpligtelser

Momsreguleringsforpligtelse

215.332 62.588

Momsreguleringsforpligtelsen nedskrives over 10 år, med udløb i 2031. Såfremt selskabet ikke længere opfylder betingelserne for at være selskabsskattefritaget, vil der påhvile selskabet et udskudt skatteaktiv i niveauet 64.866 tkr. i tillæg til den udskudte skatteforpligtelse, der er indregnet i balancen.

Selskabet har forpligtet sig til at nyopføre en udvidelse af den eksisterende ejendom. Forpligtelsen er at opføre en ejendom ud fra veldefinerede specifikationer. Der er indgået entreprisekontrakter og rådgiverkontrakter med en restværdi på 60 mio. kr. inklusive moms.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PensionDanmark Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom solidarisk for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6 Ejerforhold

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

# PENNEO

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

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

## Claus Stampe Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5beb585d-108c-4cf2-a09c-860cd4b42bcb

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 09:16:29 UTC



## Torben Möger Pedersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-323236825862

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:13:21 UTC



## Susanne Østergaard Lundby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8049cce4-fb30-4e60-8955-dc31dd29e254

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:28:12 UTC



## Hans Marius Møller

Direktør

Serienummer: 73255df1-30b3-4889-a1d7-79b1f10f86c9

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-01-26 10:30:20 UTC



## Lars Rhod Søndergaard

Statsaut.revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 30b7573c-a2a0-46ac-bc57-2faebed6e490

IP: 93.164.xxx.xxx

2023-01-26 16:24:37 UTC



## Rudi Riisbrigh Wisberg

Dirigent

Serienummer: f5901454-f937-43a3-8b6c-326818003a38

IP: 81.19.xxx.xxx

2023-02-09 08:11:27 UTC



Penneo dokumentnøgle: 83W20-K5KJM-Y0DB4-ONC8Y-XBP4I-OZOLY

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

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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