

**Bøj Ejendomme ApS**  
**Forsythiavej 38, Egeskov, 7000 Fredericia**

---

**Årsrapport for**  
**1. januar - 31. december 2018**

---

**CVR-nr. 29 19 95 82**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2019.

---

Bo Ørskov Jensen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

#### **Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 30. maj 2019

### **Direktion**

Bo Ørskov Jensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Bøj Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Kolding, den 30. maj 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne33686

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bøj Ejendomme ApS  
Forsythiavej 38  
Egeskov  
7000 Fredericia

CVR-nr.: 29 19 95 82  
Stiftet: 9. december 2005  
Hjemsted: Fredericia  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bo Ørskov Jensen

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jupitervej 4  
6000 Kolding

**Modervirksomhed**

BØJ Invest ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og drift af egne udlejningsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 154.281 mod 192.948 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 86.848 mod 163.203 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle udvikling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bøj Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bøj Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                 | <b>154.281</b> | <b>192.948</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 6.227          | 6.032          |
| Andre finansielle indtægter                              | 0              | 20.719         |
| Nedskrivning af finansielle aktiver                      | 0              | 38.000         |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                        | -49.174        | -54.252        |
| <b>Resultat før skat</b>                                 | <b>111.334</b> | <b>203.447</b> |
| Skat af årets resultat                                   | -24.486        | -40.244        |
| <b>Årets resultat</b>                                    | <b>86.848</b>  | <b>163.203</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                  |                |                |
| Overføres til overført resultat                          | 86.848         | 163.203        |
| <b>Disponeret i alt</b>                                  | <b>86.848</b>  | <b>163.203</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|--------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                     |  |                         |                         |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                         |
| 2                        | Investeringsejendomme                        | 2.650.000               | 2.650.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>2.650.000</u>        | <u>2.650.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>2.650.000</u></b> | <b><u>2.650.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                         |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 148.287                 | 158.384                 |
|                          | Andre tilgodehavender                        | <u>82.793</u>           | <u>76.315</u>           |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>231.080</u>          | <u>234.699</u>          |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>2.980</u>            | <u>5.942</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>234.060</u></b>   | <b><u>240.641</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>2.884.060</u></b> | <b><u>2.890.641</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2018</u>             | <u>2017</u>             |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| Note                      |  |                         |                         |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                         |                         |
| 3                         | Anpartskapital                               | 125.001                 | 125.000                 |
| 4                         | Overført resultat                            | 341.924                 | 255.076                 |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b><u>466.925</u></b>   | <b><u>380.076</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                         |                         |
|                           | Gæld til realkreditinstitutter               | <u>2.123.634</u>        | <u>2.248.140</u>        |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>2.123.634</u>        | <u>2.248.140</u>        |
| 5                         | Gældsforpligtelser                           | 125.000                 | 125.000                 |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 716                     | 0                       |
|                           | Selskabsskat                                 | 24.486                  | 16.324                  |
|                           | Anden gæld                                   | <u>143.299</u>          | <u>121.101</u>          |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | <u>293.501</u>          | <u>262.425</u>          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b><u>2.417.135</u></b> | <b><u>2.510.565</u></b> |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b><u>2.884.060</u></b> | <b><u>2.890.641</u></b> |
| <br>                      |  |                         |                         |
| <b>6</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                         |                         |
| <b>7</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                         |                         |

**Noter**

---

|   | <u>2018</u>          | <u>2017</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b> |                      |                      |
| Andre finansielle omkostninger            | <u>49.174</u>        | <u>54.252</u>        |
|   | <b><u>49.174</u></b> | <b><u>54.252</u></b> |

## Noter

|   | <u>31/12 2018</u>       | <u>31/12 2017</u>       |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>2. Investeringsejendomme</b>                   |                         |                         |
| Kostpris 1. januar 2018                           | 2.763.369               | 2.763.369               |
| <b>Kostpris 31. december 2018</b>                 | <b><u>2.763.369</u></b> | <b><u>2.763.369</u></b> |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018           | -113.369                | -113.369                |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b> | <b><u>-113.369</u></b>  | <b><u>-113.369</u></b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>    | <b><u>2.650.000</u></b> | <b><u>2.650.000</u></b> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af statiske oplysninger til bedømmelser af markedsniveauet for tilsvarende ejendomme.

Der er i 2016 indhentet mæglervurdering, som sammen med ejendommens driftsafkast er lagt til grund for værdiansættelsen af ejendommen pr. 31/12 2018.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent for beboelsesejendomme 6,20 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

| Afkastfølsomhed | Afkast% | Værdi af ejendomsportefølj<br>je<br>kr. | Regnskabsmæssig værdi<br>kr. | Regulering<br>kr. |
|-----------------|---------|---|------------------------------|-------------------|
| Fald -1%        | 5,20 %  | 3.160.000                               | 2.650.000                    | 510.000           |
| Stigning +1%    | 7,20 %  | 2.290.000                               | 2.650.000                    | -360.000          |

## Noter

|  | <u>31/12 2018</u>           | <u>31/12 2017</u>              |                                  |                                  |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>3. Anpartskapital</b>                 |                             |                                |                                  |                                  |
| Anpartskapital 1. januar 2018            | 125.001                     | 125.000                        |                                  |                                  |
|  | <b>125.001</b>              | <b>125.000</b>                 |                                  |                                  |
| <b>4. Overført resultat</b>              |                             |                                |                                  |                                  |
| Overført resultat 1. januar 2018         | 255.076                     | 91.873                         |                                  |                                  |
| Årets overførte overskud eller underskud | 86.848                      | 163.203                        |                                  |                                  |
|  | <b>341.924</b>              | <b>255.076</b>                 |                                  |                                  |
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>             |                             |                                |                                  |                                  |
|  | <u>Afdrag<br/>første år</u> | <u>Restgæld<br/>efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2018</u> | <u>Gæld i alt<br/>31/12 2017</u> |
| Gæld til<br>reakreditinstitutter         | 125.000                     | 1.620.000                      | 2.248.634                        | 2.373.140                        |
|  | <b>125.000</b>              | <b>1.620.000</b>               | <b>2.248.634</b>                 | <b>2.373.140</b>                 |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 2.650 t.kr.

## 7. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bøj Invest ApS, CVR-nr. 10 12 33 13 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.