

# Bøgsted Ejendomme ApS

Hadsundvej 113  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

24/06/2020

Inger Bøgsted  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Bøgsted Ejendomme ApS  
Hadsundvej 113  
9000 Aalborg

CVR-nr: 29633991  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor**

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Gammel Østergade 16  
9400 Nørresundby  
DK Danmark  
CVR-nr: 39886227  
P-enhed: 1023981137

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar - 31. december 2019 for Bøgsted Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24/06/2020

## **Direktion**

Michael Bøgsted

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bøgsted Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bøgsted Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Nørresundby, 24/06/2020

Jens Erik Bjerggaard , mne16302

registreret revisor

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 39886227

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme.

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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 27 t.kr. mod et overskud på 144 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 167 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende under hensyntagen til den aktuelle udlejningssituation.

Der forventes et positivt resultat i 2020.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter fra udlejning af fast ejendom. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af fast ejendom.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden er sambeskattet med modervirksomheden, Bent Bøgsted Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver



Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### ***Foreslået udbytte***

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Selskabsskat 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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>715.628</b>	<b>732.912</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-258.880	-250.508
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>456.748</b>	<b>482.404</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-422.293	-298.301
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>34.455</b>	<b>184.103</b>
Skat af årets resultat .....	2	-7.581	-40.502
<b>Årets resultat .....</b>		<b>26.874</b>	<b>143.601</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		40.000	100.000
Overført resultat .....		-13.126	43.601
<b>I alt .....</b>		<b>26.874</b>	<b>143.601</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger .....		11.372.293	11.447.147
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.372.293</b>	<b>11.447.147</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.372.293</b>	<b>11.447.147</b>
Tilgodehavende skat .....		29.295	19.883
Andre tilgodehavender .....		5.094	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.389</b>	<b>19.883</b>
Likvide beholdninger .....		1.564.800	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.599.189</b>	<b>19.883</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>12.971.482</b>	<b>11.467.030</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		1.659	14.785
Forslag til udbytte .....		40.000	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>166.659</b>	<b>239.785</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		652.082	615.206
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>652.082</b>	<b>615.206</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		9.486.225	7.403.023
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>9.486.225</b>	<b>7.403.023</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		471.018	448.187
Gæld til banker .....		297.884	296.915
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.460.043	1.595.008
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		437.571	868.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.666.516</b>	<b>3.209.016</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.152.741</b>	<b>10.612.039</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>12.971.482</b>	<b>11.467.030</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	14.785	100.000	239.785
Betalt udbytte .....			-100.000	-100.000
Årets resultat .....		-13.126	40.000	26.874
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.659	40.000	166.659

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	30.236	35.516
Andre finansielle omkostninger	392.057	262.785
	<u>422.293</u>	<u>298.301</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-29.295	-19.883
Ændring af udskudt skat	36.876	60.385
	<u>7.581</u>	<u>40.502</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	14.131.593
Årets tilgang	184.026
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.315.619</u></b>
Af- og nedskrivning primo	- 2.684.446
Årets afskrivning	-258.880
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>-2.943.326</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>11.372.293</u></b>

#### 4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen er fordelt således:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
A anparter, 31.250 stk. a nom. 1,00 kr.	31.250	31.250
B anparter, 93.750 stk. a nom. 1,00 kr.	93.750	93.750
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	9.957.243	471.018	9.486.225	7.562.938
	<b>9.957.243</b>	<b>471.018</b>	<b>9.486.225</b>	<b>7.562.938</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Bent Bøgsted Holding ApS. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet begrænset og subsidiært med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Bent Bøgsted Holding ApS, CVR-nr. 26 15 77 57. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 9.957 t.kr. pr. 31. december 2019 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 11.372 t.kr. Ejerpantebrev i fast ejendom på 1.975 t.kr. er pantsat over for alt mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet kautionerer for Bøgsted A/S' mellemværende med pengeinstitut.

#### 8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0