

# **Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS**

**c/o Advokathuset Slagelse  
Rådhuspladsen 7, 1.  
4200 Slagelse**

**CVR-nr. 29 91 57 41**

**Årsrapport for 2023  
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. april 2024

---

Lars Bøje Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 6. april 2024

### **Direktion**

Lars Bøje Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 6. april 2024

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen  
Registreret revisor  
mne7602

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS  
c/o Advokathuset Slagelse  
Rådhuspladsen 7, 1.  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 29 91 57 41

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 15. september 2006

Hjemsted: Slagelse

### Direktion

Lars Bøje Pedersen, direktør

### Revisor

MBL Revision I/S  
Norvangen 3 D  
4220 Korsør

### Pengeinstitut

Danske Bank  
Holbergsgade 2  
1057 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering, køb og salg af fast ejendom samt administration.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 971.800, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 15.645.970.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af bestemmelser fra regnskabsklasse C (mellem).

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært over lejeperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, vedligeholdelse og drift af ejendomme samt tab på debitorer mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbaseret værdiansættelsesmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

### **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 for betalte acontoskatter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.135.145</b>	<b>2.187.448</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.021.523	-106.899
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.113.622</b>	<b>2.080.549</b>
Finansielle indtægter		750.157	0
Finansielle omkostninger	2	-614.128	-484.428
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.249.651</b>	<b>1.596.121</b>
Skat af årets resultat	3	-277.851	-356.067
<b>Årets resultat</b>		<b><u>971.800</u></b>	<b><u>1.240.054</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		2.000.000	0
Overført resultat		-1.028.200	1.240.054
		<b><u>971.800</u></b>	<b><u>1.240.054</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>49.461.227</u>	<u>48.141.419</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>49.461.227</b></u>	<u><b>48.141.419</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>49.461.227</b></u>	<u><b>48.141.419</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.580	10.318
Andre tilgodehavender		<u>53.506</u>	<u>30.767</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>64.086</b></u>	<u><b>41.085</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>190</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>64.276</b></u>	<u><b>41.085</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>49.525.503</b></u></u>	<u><u><b>48.182.504</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		13.520.970	14.549.170
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>15.645.970</u></b>	<b><u>14.674.170</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.120.382</u>	<u>2.257.868</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.120.382</u></b>	<b><u>2.257.868</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>26.015.058</u>	<u>27.407.954</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>26.015.058</u></b>	<b><u>27.407.954</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	734.743	747.887
Banker		365.756	151.772
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.866.530	1.392.805
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		165	161
Skyldigt sambeskatningsbidrag		415.337	292.336
Anden gæld		<u>1.361.562</u>	<u>1.257.551</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.744.093</u></b>	<b><u>3.842.512</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>31.759.151</u></b>	<b><u>31.250.466</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.525.503</u></b>	<b><u>48.182.504</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	14.549.170	0	14.674.170
Årets resultat	0	-1.028.200	2.000.000	971.800
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>13.520.970</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>15.645.970</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-1.021.523</u>	<u>-106.899</u>
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>-1.021.523</b></u>	<u><b>-106.899</b></u>
	<u><b>-1.021.523</b></u>	<u><b>-106.899</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	36.048	47.016
Andre finansielle omkostninger	<u>578.080</u>	<u>437.412</u>
	<u><b>614.128</b></u>	<u><b>484.428</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	415.337	292.336
Årets udskudte skat	<u>-137.486</u>	<u>63.731</u>
	<u><b>277.851</b></u>	<u><b>356.067</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		43.582.936
Tilgang i årets løb		<u>2.341.331</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>45.924.267</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Værdireguleringer 1. januar 2023	4.558.483
Årets værdireguleringer	-1.021.523
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>3.536.960</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>49.461.227</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssig skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor

Dagsværdien af investeringsejendomme udgør: 49.461.227 kr.

Stigning i markedsleje: 0 %

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter: 0 %

Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne: 5,3 %

Administrationsomkostningerne i % af lejeindtægterne: 3,3 %



## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt i intervallet 4,75 % - 6,75 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,24 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-1,0%	Basis	1,0 %
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	<u>4,2</u>	<u>5,2</u>	<u>6,2</u>
Dagsværdi	<u>61.113.000</u>	<u>49.461.227</u>	<u>41.540.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>11.651.773</u>	<u>0</u>	<u>-7.921.227</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>28.155.841</u>	<u>26.749.801</u>	<u>734.743</u>	<u>23.425.859</u>
	<u><b>28.155.841</b></u>	<u><b>26.749.801</b></u>	<u><b>734.743</b></u>	<u><b>23.425.859</b></u>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 3P Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 27.053, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 49.461.