

Ejendomsselskabet Bøje Pedersen ApS

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

CVR-nr. 29 91 57 41

**Årsrapport for 2021
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juni 2022

Lars Bøje Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| 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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 18. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 18. juni 2022

MBL Revision I/S

CVR-nr. 40 37 52 60

Laila Rasmussen
Registreret revisor
MNE-nr. 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 2021

Stiftet: 15. september 2006

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Lars Bøje Pedersen, direktør

Revisor

MBL Revision I/S
Norvangen 3 D
4220 Korsør

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2-12
1092 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 2021 udviser et overskud på kr. 1.127.267, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 13.434.116.

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 2021 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 2021 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 2021 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|---|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.013.413 | 1.682.854 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 1 | <u>-5.887</u> | <u>149.670</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.007.526 | 1.832.524 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | | 0 | 584 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-555.377</u> | <u>-638.153</u> |
| Resultat før skat | | 1.452.149 | 1.194.955 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>-324.882</u> | <u>-270.136</u> |
| Årets resultat | | <u>1.127.267</u> | <u>924.819</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>1.127.267</u> | <u>924.819</u> |
| | | <u>1.127.267</u> | <u>924.819</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>48.151.925</u> | <u>43.830.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>48.151.925</u> | <u>43.830.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>48.151.925</u> | <u>43.830.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 787 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 29.840 |
| Andre tilgodehavender | | 6.059 | 9.965 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>29.069</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender | | <u>35.915</u> | <u>39.805</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>566.933</u> | <u>340.124</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>602.848</u> | <u>379.929</u> |
| Aktiver i alt | | <u>48.754.773</u> | <u>44.209.929</u> |

Balance 31. december

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | <u>13.309.116</u> | <u>12.181.849</u> |
| Egenkapital | | <u>13.434.116</u> | <u>12.306.849</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>2.194.137</u> | <u>2.108.184</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>2.194.137</u> | <u>2.108.184</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>28.146.911</u> | <u>25.868.815</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | <u>28.146.911</u> | <u>25.868.815</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 745.747 | 694.764 |
| Banker | | 0 | 173 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.662.638 | 1.693.379 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 157 | 2.047 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 238.929 | 149.960 |
| Anden gæld | | <u>1.332.138</u> | <u>1.385.758</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.979.609</u> | <u>3.926.081</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>33.126.520</u> | <u>29.794.896</u> |
| Passiver i alt | | <u>48.754.773</u> | <u>44.209.929</u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | 12.181.849 | 12.306.849 |
| Årets resultat | 0 | 1.127.267 | 1.127.267 |
| Egenkapital 31. december 2021 | <u>125.000</u> | <u>13.309.116</u> | <u>13.434.116</u> |

Noter

| | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|---|-----------------------|------------------------------------|
| 1 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | <u>-5.887</u> | <u>149.670</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>-5.887</u> | <u>149.670</u> |
| | <u>-5.887</u> | <u>149.670</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 80.208 | 185.372 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>475.169</u> | <u>452.781</u> |
| | <u>555.377</u> | <u>638.153</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 238.929 | 149.960 |
| Årets udskudte skat | <u>85.953</u> | <u>120.176</u> |
| | <u>324.882</u> | <u>270.136</u> |
| 4 Aktiver der måles til dagsværdi | | |
| | | <u>Investerings- ejendomme</u> |
| Kostpris 1. januar 2021 | | 39.158.731 |
| Tilgang i årets løb | | <u>4.327.812</u> |
| Kostpris 31. december 2021 | | <u>43.486.543</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2021 | | 4.671.269 |
| Årets værdireguleringer | | <u>-5.887</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2021 | | <u>4.665.382</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 | | <u>48.151.925</u> |

Noter

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: 48.151.925

Stigning i markedsleje: 0 %

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægter: 0 %

Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægterne: 4,6 %

Administrationsomkostningerne i % af lejeindtægterne: 3,1 %

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt i intervallet 4,35 % - 6,50 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,10 %.

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

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -1,0% kr. | Basis kr. | 1,0 % kr. |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent | 4,1 | 5,1 | 6,1 |
| Dagsværdi | 60.260.000 | 48.151.925 | 40.368.000 |
| Ændring i dagsværdi | 12.108.075 | 0 | -7.783.925 |

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2021 | Gæld 31. december 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>26.563.579</u> | <u>28.892.658</u> | <u>745.747</u> | <u>25.363.874</u> |
| | <u>26.563.579</u> | <u>28.892.658</u> | <u>745.747</u> | <u>25.363.874</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 kildeskatter kan medfører at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 29.215, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 48.152.