

**Ejendomsselskabet  
Bøgebjerglund ApS**  
Bøgebjerglund 17  
5492 Vissenbjerg  
CVR-nr. 31327636

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2019

**Dirigent**

---

Navn: Kristian Skærbæk Boje

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS  
Bøgebjerglund 17  
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 31327636

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Kristian Skærbæk Boje

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 20.06.2019

### Direktion

Kristian Skærbæk Boje

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Odense, den 20.06.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Marianne Møllegaard Christoffersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27729

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er tilfredsstillende.

Selskabets anpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende står tilbage for øvrige kreditorer og at der vil blive stillet den fornødne likviditet til rådighed for den planlagte drift i 2019.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>408.073</b>	<b>203</b>
Af- og nedskrivninger	3	<u>(114.543)</u>	<u>(123)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>293.530</b>	<b>80</b>
Andre finansielle indtægter	4	292	0
Andre finansielle omkostninger	5	<u>(158.605)</u>	<u>(202)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>135.217</b>	<b>(122)</b>
Skat af årets resultat	6	<u>(19.642)</u>	<u>16</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>115.575</u></b>	<b><u>(106)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>115.575</u>	<u>(106)</u>
		<b><u>115.575</u></b>	<b><u>(106)</u></b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		8.152.673	8.637
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.266	31
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<u>8.175.939</u>	<u>8.668</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.175.939</u>	<u>8.668</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.600	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		38.613	19
Andre tilgodehavender		23.468	33
Periodeafgrænsningsposter		5.905	6
<b>Tilgodehavender</b>		<u>75.586</u>	<u>66</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>75.586</u>	<u>66</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.251.525</u>	<u>8.734</u>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Reserve for opskrivninger		1.235.256	1.186
Overført overskud eller underskud		<u>(351.314)</u>	<u>(417)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.008.942</u></b>	<b><u>894</u></b>
Udskudt skat		<u>124.883</u>	<u>215</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>124.883</u></b>	<b><u>215</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.519.536</u>	<u>3.965</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b><u>3.519.536</u></b>	<b><u>3.965</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	191.196	205
Bankgæld		754.037	922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.857	2
Skyldig selskabsskat		109.812	7
Anden gæld	10	<u>2.449.262</u>	<u>2.524</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.598.164</u></b>	<b><u>3.660</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>7.117.700</u></b>	<b><u>7.625</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>8.251.525</u></b>	<b><u>8.734</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for opskriv- ninger kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	1.185.717	(417.350)	893.367
Øvrige egenkapitalposter	0	49.539	(49.539)	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>115.575</u>	<u>115.575</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>1.235.256</u></b>	<b><u>(351.314)</u></b>	<b><u>1.008.942</u></b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets anpartshaver har erklæret, at hans tilgodehavende står tilbage for øvrige kreditorer og at der vil blive stillet den fornødne likviditet til rådighed for den planlagte drift i 2019.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>114.543</u>	<u>123</u>
	<b>114.543</b>	<b>123</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>292</u>	<u>0</u>
	<b>292</b>	<b>0</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>158.605</u>	<u>202</u>
	<b>158.605</b>	<b>202</b>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	<u>109.812</u>	<u>7</u>
Ændring af udskudt skat	<u>(90.170)</u>	<u>(23)</u>
	<b>19.642</b>	<b>(16)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>7. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	7.621.253	38.776
Tilgange	56.152	0
Afgange	(114.851)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.562.554</b>	<b>38.776</b>
Opskrivninger primo	1.587.711	0
Overførsler	442.488	0
Tilbageførsel ved afgang	(338.562)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.691.637</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(572.361)	(7.755)
Overførsler	(442.488)	0
Årets afskrivninger	(106.788)	(7.755)
Tilbageførsel ved afgang	20.119	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.101.518)</b>	<b>(15.510)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.152.673</b>	<b>23.266</b>

Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 6.904 t.kr. uden opskrivninger.

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>9. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	191.196	205	3.519.536	2.744.707
	<b>191.196</b>	<b>205</b>	<b>3.519.536</b>	<b>2.744.707</b>

### 10. Anden gæld

I anden gæld indgår mellemregning til anpartshaver. Anpartshaver har erklæret, at mellemregningen står tilbage for øvrige kreditorer i selskabet. Derudover indgår der i anden gæld indbetalt depositum vedrørende lejemål.

	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
<b>11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser</b>		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>85.691</b>	<b>123.776</b>

### 12. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bøgebjerglund Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er tinglyst følgende:

Pantebrev kr. 1.265.000 i ejd. Gl. Banegårdsvej 22, 5500 Middelfart

Pantebrev kr. 1.392.000 ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Pantebrev kr. 612.000 ejd. Bannervej 19, 5690 Tommerup St.

Pantebrev kr. 462.000 ejd. Andebøllevvej 23, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 470.000 ejd. Stadionvænget 4, 5690 Tommerup

Pantebrev kr. 754.000 ejd. Østergade 12, 5580 Nørre Aaby

Pantebrev kr. 250.000 ejd. Grøftbjergvej 10, 5492 Vissenbjerg

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Ejerpantebrev kr. 200.000 i ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Ejerpantebrev kr. 350.000 i ejd. Østergade 15, 5580 Nr. Aaby

Ejerpantebrev kr. 350.000 i ejd. Gl. Banegårdsvej 22, 5500 Middelfart

Ejerpantebrev kr. 688.000 i ejd. Bannervej 19, 5690 Tommerup St.

Ejerpantebrev kr. 600.000 i ejd. Hesbjergvej 3, 5610 Assens

Ejerpantebrev kr. 600.000 i ejd. Andebøllevvej 23, 5492 Vissenbjerg

Ejerpantebrev kr. 400.000 i ejd. Stadionvænget 4, 5690 Tommerup

Ejerpantebrev kr. 360.000 i ejd. Østergade 12, 5580 Nørre Aaby

Den bogførte værdi for pantsatte ejendomme 8.153 t.kr. pr. 31.12.2018.

Der er afgivet garantier via pengeinstitut over for realkreditgæld. Saldoen af disse garantier udgør 58 t.kr. pr. 31.12.2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, så de svarer til de beløb, der er erhvervet i regnskabsåret.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet herunder avance ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokale omkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år efter vurderet scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til nominal restværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.