



Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS

Nørremarksvej 20
5690 Tommerup
CVR-nr. 31327636

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.06.2024

Kristian Skærbæk Boje
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bøgebjerglund ApS
Nørremarksvej 20
5690 Tommerup

CVR-nr.: 31327636

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Kristian Skærbæk Boje, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13.06.2024

Direktion

Kristian Skærbæk Boje
direktør

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 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 13.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Marianne Møllegaard Christoffersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27729

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af fast ejendom.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		493.804	107.255
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		387.360	(250.000)
Personaleomkostninger	2	(289.475)	(272.355)
Driftsresultat		591.689	(415.100)
Andre finansielle indtægter	3	16.575	18.268
Andre finansielle omkostninger	4	(249.834)	(281.746)
Resultat før skat		358.430	(678.578)
Skat af årets resultat	5	(60.498)	149.287
Årets resultat		297.932	(529.291)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		297.932	(529.291)
Resultatdisponering		297.932	(529.291)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		18.651.379	18.226.519
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle aktiver	6	18.651.379	18.226.519
Anlægsaktiver		18.651.379	18.226.519
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		81.878	0
Andre tilgodehavender	7	194.639	220.418
Periodeafgrænsningsposter		16.329	16.329
Tilgodehavender		292.846	236.747
Omsætningsaktiver		292.846	236.747
Aktiver		18.944.225	18.463.266

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.237.105	7.939.173
Egenkapital		8.362.105	8.064.173
Udskudt skat		2.098.986	2.038.488
Hensatte forpligtelser		2.098.986	2.038.488
Gæld til realkreditinstitutter		4.768.709	4.966.396
Langfristede gældsforpligtelser	8	4.768.709	4.966.396
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	199.127	204.839
Bankgæld		574.058	524.151
Deposita		612.437	436.290
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.118	26.525
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.330	56.812
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.225.491	2.120.060
Anden gæld		39.864	25.532
Kortfristede gældsforpligtelser		3.714.425	3.394.209
Gældsforpligtelser		8.483.134	8.360.605
Passiver		18.944.225	18.463.266
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	3.916.435	4.041.435
Ændring i regnskabspraksis	0	4.022.738	4.022.738
Korrigeret egenkapital primo	125.000	7.939.173	8.064.173
Årets resultat	0	297.932	297.932
Egenkapital ultimo	125.000	8.237.105	8.362.105

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 2024. Regnskabet er derfor aflagt efter going concern princippet.

2 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	276.503	269.701
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
Andre personaleomkostninger	9.564	(754)
	289.475	272.355
<hr/>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	270	0
Øvrige finansielle indtægter	16.305	18.268
	16.575	18.268

4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	768	1.001
Øvrige finansielle omkostninger	249.066	280.745
	249.834	281.746

5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	60.498	(149.287)
	60.498	(149.287)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	8.429.997	38.776
Tilgange	60.000	0
Afgange	(35.140)	0
Kostpris ultimo	8.454.857	38.776
Opskrivninger primo	9.796.522	0
Årets opskrivninger	400.000	0
Opskrivninger ultimo	10.196.522	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(38.776)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(38.776)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	18.651.379	0

Selskabets investeringsejendomme er jf. anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er primært tale om beboelsesejendomme. Ejendommene består af 23 lejemål beliggende i Middelfart, Ørsted, Nørre Åby, Visserbjerg, Otterup, Glamsbjerg og Tommerup.

Der er anvendt en gennemsnitlig forrentningsprocent på 7,00% i 2023 mod 7,08% i 2022.

Ved en forøgelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive reduceret med 1.214 t.kr.
Ved en formindskelse af afkastkravet med 0,5%, vil dagsværdien blive øget med 1.401 t.kr

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

7 Andre tilgodehavender

I posten andre tilgodehavende indgår et pantebrev på 188 t.kr., hvoraf 28 t.kr. forfalder inden for 1 år. De resterende, 160 t.kr. forfalder til betaling senere end 1 år fra balancedagen.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	199.127	204.839	4.768.709	3.918.938
	199.127	204.839	4.768.709	3.918.938

9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023	2022
	kr.	kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	80.359	116.074

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bøgebjerglund Holding som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er tinglyst følgende:

Pantebrev kr. 1.250.000 i ejd. Gl. Banegårdsvej 22, 5500 Middelfart

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

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

Pantebrev kr. 462.000 i ejd. Andebøllevej 23, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 470.000 i ejd. Stadionvænget 4, 5690 Tommerup

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

Pantebrev kr. 250.000 i ejd. Grøftebjervej 10, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 440.000 i ejd. Grøftebjergvej 7, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 385.000 i ejd. Chr. Richardtsvej 3, 5620 Glamsbjerg

Pantebrev kr. 490.000 i ejd. Stationsvej 5, 5492 Vissenbjerg

Pantebrev kr. 475.000 i ejd. Brunsegårdsvej 45, 5690 Tommerup

Bogført værdi af ejendomme med tinglyst pantebrev for prioritetsgæld udgør 16.399 t.kr. pr. 31.12.2023 .

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve med nom. værdi. 3.548 t.kr.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.920 t.kr. pr. 31.12.2023 .

Der er afgivet garantier via pengeinstitut over for realkreditgæld. Saldoen af disse garantier udgør 259 t.kr. pr. 31.12.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for værdiansættelse af Grunde og bygninger. Grunde og bygninger er tidligere indregnet til kostpris med tillæg af opskrivninger. Dette ændres, således at grunde og bygninger fremover indregnes dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Ændringen er foretaget, da værdiansættelse til dagsværdi vurderes at give et mere retvisende billede.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har medført en forøgelse af årets resultat før skat for 2023 med 556 t.kr., en forøgelse af balancesummen med 5.737 t.kr. samt en forøgelse af egenkapitalen med 4.475 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og øvrige renteomkostninger

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 koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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