



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L  
Frichsparken  
8230 Åbyhøj  
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk  
www.rsm.dk

# **Bøsula ApS**

**Constantin Hansens Gade 24, 4.tv, 1799 København V.**

**CVR-nr. 36 97 70 86**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023.

---

**Lars Svenning Andersen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bøsula ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 31. maj 2023

### Direktion

Lars Svenning Andersen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til anpartshaverne i Bøsula ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bøsula ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Aabyhøj, den 31. maj 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

**Hans Peter Roug**

statsautoriseret revisor  
mne33683

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bøsula ApS  
Constantin Hansens Gade 24, 4.tv  
1799 København V.

Telefon: 25263300

CVR-nr.: 36 97 70 86

Stiftet: 26. juli 2015

Hjemsted: København V

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Svenning Andersen, Adm. direktør

**Revision**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Aabyhøj

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve fast ejendom til udlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.457 t.kr. mod 1.387 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 481 t.kr. mod 1.666 t.kr. sidste år.

Selskabets ledelse har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen konstateret væsentlige fejl i sidste års årsregnskab. Fejlene er korrigeret som væsentlige fejl. Der henvises til anvendt regnskabspraksis for en beskrivelse af fejlene samt for opgørelse af den beløbsmæssige effekt heraf.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bøsula ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Væsentlige fejl vedrørende tidligere regnskabsår.

Selskabets ledelse har i forbindelse med regnskabsaflæggelsen konstateret væsentlige fejl i sidste års årsregnskab i forbindelse med måling af investeringsejendomme til dagsværdi. Fejlen påvirker primo 2021 samt sammenligningstillene 2021.

Den konstateret fejl har følgende effekt på primo 2021:

- Investeringsejendomme er forøget med 5.147 t.kr.
- Udskudt skat er forøget med 1.132 t.kr.
- Egenkapitalen er forøget med 4.015 t.kr.

Den konstateret fejl har medført effekt på sammenligningstillene 2021:

- Årets resultat før skat er forøget med 1.008 t.kr.
- Årets skat er forøget med 222 t.kr.
- Årets resultat er forøget med 786 t.kr.
- Investeringsejendomme er forøget med 1.008 t.kr.
- Egenkapitalen er forøget med 786 tkr.

Der henvises til egenkapitalopgørelsen, hvor den samlede effekt af foretaget korrektion af væsentlige fejl tidligere år fremgår.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav der danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til Grundejernes Investeringsfond §18 og § 18 b.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi. Hvis opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.457.461</b>	<b>1.387.207</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-578.327	1.008.125
1 Personaleomkostninger	-127.500	-127.500
<b>Driftsresultat</b>	<b>751.634</b>	<b>2.267.832</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-134.229	-137.803
<b>Resultat før skat</b>	<b>617.405</b>	<b>2.130.029</b>
2 Skat af årets resultat	-136.034	-464.439
<b>Årets resultat</b>	<b>481.371</b>	<b>1.665.590</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	305.000	227.737
Overføres til overført resultat	176.371	1.437.853
<b>Disponeret i alt</b>	<b>481.371</b>	<b>1.665.590</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2022	2021
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	32.676.836	33.255.163
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.676.836</u>	<u>33.255.163</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>32.676.836</b></u>	<u><b>33.255.163</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>16.619</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>16.619</u>
	Likvide beholdninger	<u>684.627</u>	<u>330.834</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>684.627</b></u>	<u><b>347.453</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>33.361.463</b></u>	<u><b>33.602.616</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	120.000	120.000
Overført resultat	12.800.865	12.624.493
Foreslået udbytte for regnskabsåret	305.000	227.737
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.225.865</b>	<b>12.972.230</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	5.497.246	5.615.291
5 Andre hensatte forpligtelser	48.843	41.572
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.546.089</b>	<b>5.656.863</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.187.324	13.541.001
Deposita	418.075	414.460
Modtagne forudbetalinger fra kunder	396.837	344.793
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.002.236	14.300.254
6 Kortfristet del af langfristet gæld	375.949	500.000
Selskabsskat	146.078	125.864
Anden gæld	65.246	47.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	587.273	673.269
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.589.509</b>	<b>14.973.523</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.361.463</b>	<b>33.602.616</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	120.000	7.823.467	227.737	8.171.204
Korrektion som følge af væsentlige fejl tidligere år	<u>0</u>	<u>4.801.027</u>	<u>0</u>	<u>4.801.027</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2022	120.000	12.624.494	227.737	12.972.231
Udloddet udbytte	0	0	-227.737	-227.737
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>176.371</u>	<u>305.000</u>	<u>481.371</u>
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>12.800.865</u></b>	<b><u>305.000</u></b>	<b><u>13.225.865</u></b>

## Noter

	2022	2021
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	127.500	127.500
	<b>127.500</b>	<b>127.500</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	254.078	237.864
Årets regulering af udskudt skat	-118.044	226.575
	<b>136.034</b>	<b>464.439</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	27.100.000	27.100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.100.000</b>	<b>27.100.000</b>
Regulering til dagsværdi primo	6.155.163	0
Korrektion væsentlige fejl tidligere år	0	5.147.038
Årets regulering til dagsværdi	-578.327	1.008.125
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>5.576.836</b>	<b>6.155.163</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>32.676.836</b>	<b>33.255.163</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliseret driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 4,25%, jf. nedenfor. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beliggenhed	Type	Afkastkrav %
Aarhus	Bolig	4,25

Følsomhedsanalyse:

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.440 t.kr.

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	120.000	120.000
	<b><u>120.000</u></b>	<b><u>120.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 1 A-anparter á 1 kr., 118.199 B-anparter á 1 kr. og 1.800 C-anparter á 1 kr.

### 5. Andre hensatte forpligtelser

Af andre hensatte forpligtelser 49 t.kr. forventes hele beløbet at forfalde til betaling inden for 1 år.

### 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.563.273	375.949	13.187.324	11.965.077
Deposita	418.075	0	418.075	418.075
Modtagne forudbetalinger fra kunder	396.837	0	396.837	396.837
	<b><u>14.378.185</u></b>	<b><u>375.949</u></b>	<b><u>14.002.236</u></b>	<b><u>12.779.989</u></b>



## Noter

---

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.563 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 32.677 t.kr.