



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Depot Boeslunde ApS**  
**Ørnumvej 12**  
**4220 Korsør**

CVR-nummer 38672363

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2021**  
(5. regnskabsår)

---

**Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23. februar 2022**

**Peter Larsen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2021	12
Anvendt regnskabspraksis	16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Depot Boeslunde ApS Ørnumvej 12 4220 Korsør
	CVR-nr.: 38 67 23 63
<b>Direktion</b>	Henrik Jensen Peter Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Schweizerpladsen 1 A 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Depot Boeslunde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 23. februar 2022

### Direktion

Henrik Jensen

Peter Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Til kapitalejerne i Depot Boeslunde ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Depot Boeslunde ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, 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. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 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.

Slagelse, den 23. februar 2022

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den økonomiske udvikling i regnskabsåret er som forventet af ledelsen. Årets resultat udviser et overskud før skat på t.kr. 828. Resultat er påvirket af værdiregulering på ejendomme t.kr. 535. Efter skat udgør årets resultat t.kr. 645, hvilket anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Selskabet har efter balancedagen indgået aftale om salg af selskabets investeringsejendom. Effektivering af salget vil ikke forrykke vurderingen af selskabets finansielle stilling på balancedagen.

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>449.449</b>	<b>392.207</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	535.000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle omkostninger</b>	<b>984.449</b>	<b>392.207</b>
Andre finansielle omkostninger	-156.908	-149.273
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>827.541</b>	<b>242.934</b>
Skat af årets resultat	-182.160	-53.986
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>645.381</b>	<b>188.948</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	645.381	188.948
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>645.381</b>	<b>188.948</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

**AKTIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
3 Investeringsejendomme	5.750.000	5.215.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.750.000</b>	<b>5.215.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.750.000</b>	<b>5.215.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	909.739	55.154
Andre tilgodehavender	35.540	0
Periodeafgrænsningsposter	12.364	11.768
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>957.643</b>	<b>66.922</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>121.116</b>	<b>674.590</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.078.759</b>	<b>741.512</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.828.759</b>	<b>5.956.512</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**

**PASSIVER**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.978.675	1.333.295
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.178.675</b>	<b>1.533.295</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	485.741	368.041
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>485.741</b>	<b>368.041</b>
	<hr/>	<hr/>
Deposita	128.619	113.919
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>128.619</b>	<b>113.919</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.689	74.884
Gæld til kapitalinteressere	3.913.778	3.763.248
Selskabsskat	0	12.496
Anden gæld	64.264	44.403
Periodeafgrænsningsposter	48.993	46.226
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.035.724</b>	<b>3.941.257</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>4.164.343</b>	<b>4.055.176</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.828.759</b>	<b>5.956.512</b>
	<hr/>	<hr/>
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	1.333.294	1.144.347
Overført af årets resultat	645.381	188.948
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.978.675</b>	<b>1.333.295</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.178.675</b>	<b>1.533.295</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### **1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af ejendommenes normalindtjening og en af ledelsen skønnet afkastrente på 8-10%. Afkastkravet, der er lagt til grund for fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af ejendommenes karakteristika og udviklingen i markedsforholdene. De anvendte skøn og forudsætninger vurderes som forsvarlige, men er i sagens natur usikre og vanskelige af forudsige. Det er ledelsen vurdering, at de fastsatte dagsværdier for selskabets ejendomme udtrykker ejendommenes dagsværdi på balancedagen.

### **2 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	3.648.484
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	3.648.484
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.566.516
Årets opskrivning	535.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	2.101.516
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>5.750.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af flere bygninger, både bolig- og erhvervsbygninger. Ejendommen er beliggende i Boeslunde. Investeringsejendommen er jfr. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme som er optaget til dagsværdi:

For boligudlejningsejendom beliggende i Boeslunde udgør afkastkravet 8%.

For erhvervs ejendomme beliggende i Boeslunde udgør afkastkravet 10%.

NOTER

**3 Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Kategori	Primo dagsværdi	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendom, Boeslunde	1.065.000	0	1.065.000
Erhvervsejendom, Boeslunde	4.150.000	535.000	4.685.000
	<u>5.215.000</u>	<u>535.000</u>	<u>5.750.000</u>

En forøgelse eller reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 1 %-point i op- eller nedadgående retning, vil reducere eller øge den samlede dagsværdi med henholdsvis kr. - 521.000 og kr. 644.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 2.750.000.

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
Deposita	<u>113.919</u>	<u>128.619</u>	<u>0</u>
	<u>113.919</u>	<u>128.619</u>	<u>0</u>

**NOTER**

**5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

*Værdi ultimo indregnet i balancen*

Investeringsejendomme

5.750.000

---

**5.750.000**

*Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen*

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

535.000

---

**535.000**

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ikke stillet sikkerhed i selskabets aktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Depot Boeslunde ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, investeringsejendomens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.