



## Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S

Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 41570091

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2023

---

**Jesper Kaas Horsbøl**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S  
Marselisborg Havnevej 52  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 41570091

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Claus Møller, formand  
Claus Bruun Rasmussen  
Bo Evald Kristensen

## Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 09.03.2023

## Direktion

**Jesper Kaas Horsbøl**

direktør

## Bestyrelse

**Claus Møller**

formand

**Claus Bruun Rasmussen**

**Bo Evald Kristensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Boeskærvej A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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 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 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.

Aarhus, den 09.03.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne30176

### **Chris Middelhede**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne45823

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.571 t.kr., hvilket af ledelsen anses som værende tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør efter overførslen af årets resultat 21.659 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Nettoomsætning		2.916.073	3.603.983
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	7.050.750
Andre eksterne omkostninger		(1.234.117)	(719.176)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.181.956</b>	<b>9.935.557</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.417	17.917
Andre finansielle omkostninger	2	(169.101)	(286.413)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.014.272</b>	<b>9.667.061</b>
Skat af årets resultat	3	(443.764)	(2.128.100)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.570.508</b>	<b>7.538.961</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		550.000	0
Overført resultat		1.020.508	6.138.961
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.570.508</b>	<b>7.538.961</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		42.500.000	42.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>42.500.000</b>	<b>42.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.500.000</b>	<b>42.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.603	218.125
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.267.917
Andre tilgodehavender		302.487	87.570
<b>Tilgodehavender</b>		<b>341.090</b>	<b>1.573.612</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.928</b>	<b>197.323</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>363.018</b>	<b>1.770.935</b>
<b>Aktiver</b>		<b>42.863.018</b>	<b>43.770.935</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		14.500.000	14.500.000
Overført overskud eller underskud		7.159.469	6.138.961
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	1.400.000
<b>Egenkapital</b>		<b>21.659.469</b>	<b>22.038.961</b>
Udskudt skat		1.705.000	1.566.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.705.000</b>	<b>1.566.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.194.442	17.219.967
Deposita		49.455	47.081
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>16.243.897</b>	<b>17.267.048</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.039.352	1.095.000
Deposita		892.422	818.251
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	223.573
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.071	38.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		887.766	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		304.764	562.100
Anden gæld		108.277	161.215
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.254.652</b>	<b>2.898.926</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.498.549</b>	<b>20.165.974</b>
<b>Passiver</b>		<b>42.863.018</b>	<b>43.770.935</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.500.000	6.138.961	0	1.400.000	22.038.961
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.400.000)	(1.400.000)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(550.000)	0	(550.000)
Årets resultat	0	1.020.508	550.000	0	1.570.508
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>14.500.000</b>	<b>7.159.469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>21.659.469</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.417	17.917
	<b>1.417</b>	<b>17.917</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	3.633
Renteomkostninger i øvrigt	167.517	215.025
Øvrige finansielle omkostninger	1.584	67.755
	<b>169.101</b>	<b>286.413</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	304.764	562.100
Ændring af udskudt skat	139.000	1.566.000
	<b>443.764</b>	<b>2.128.100</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	34.949.250
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>34.949.250</b>
Dagsværdireguleringer primo	7.050.750
Årets dagsværdireguleringer	500.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>7.550.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.500.000</b>

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,91% pr. 31. december 2022 mod 6,50% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,8 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3,2 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.940 kvm, der består primært af erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Vejle. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 823 kr. mod 760 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, der tidligst kan opsiges i 2023-2025, hvorefter der kan opsiges med 1-9 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 42.500 t.kr. mod 42.000 t.kr. sidste år. Dette giver en ændring af dagsværdien på 500 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

## 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.039.352	1.095.000	16.194.442	11.958.375
Deposita	0	0	49.455	0
	<b>1.039.352</b>	<b>1.095.000</b>	<b>16.243.897</b>	<b>11.958.375</b>

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Estatus Holding A/S som administrationsselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 42.500 t.kr.

Selskabet har stillet kaution over for nedenstående selskabers mellemværende med realkreditinstitut.

Ejendomsselskabet Herluf Trolles Torv ApS, CVR-nr. 41 24 49 92.

Restgælden udgør 13.757 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 32.900 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Birkemosevej A/S, CVR-nr. 16 74 81 96.

Restgælden udgør 17.145 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 37.600 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Komma Huset A/S, CVR-nr. 40 74 76 99.

Restgælden udgør 21.437 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 49.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Lundborgvej 18 A/S, CVR-nr. 42 44 98 81.

Restgælden udgør 34.876 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 74.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

Ejendomsselskabet Blumersgade A/S, CVR-nr. 41 71 47 78.

Restgælden udgør 28.089 t.kr. pr. 31.12.2022.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 58.000 t.kr. pr. 31.12.2022.

# 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, dog med enkelte reklassifikationer.

## Manglende sammenlignelighed

Sidste år var selskabets første regnskabsår, hvilket dækkede over perioden 07.08.2020 - 31.12.2021, mens indeværende regnskabsår dækker over perioden 01.01.2022 - 31.12.2022. Som følge heraf er der ikke direkte sammenlignelighed i sammenligningstallene.

## 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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af erhverslejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen eller forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

**Andre finansielle indtægter**

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

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendomme. 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 ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.



**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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.