

**Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS**  
**Ryttervangen 18, Hjortsballe, 7323 Give**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 42 34 81 63**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2022.

---

**Poul Erik Andersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 29. april - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 29. april - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 16. marts 2022

### Direktion

Per Henriksen

### Bestyrelse

Poul Erik Andersen  
Formand

Per Henriksen

Chresten Moos Petersen

Morten Kjær Popp

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS for regnskabsåret 29. april - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 16. marts 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Minor Brødsgaard

statsautoriseret revisor  
mne32857

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS Ryttervangen 18 Hjortsballe 7323 Give
	CVR-nr.: 42 34 81 63
	Stiftet: 29. april 2021
	Regnskabsår: 29. april 2021 - 31. december 2021
<b>Bestyrelse</b>	Poul Erik Andersen, Formand Per Henriksen Chresten Moos Petersen Morten Kjær Popp
<b>Direktion</b>	Per Henriksen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Modervirksomhed</b>	PCM Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at købe og udvikle Bøgekildevej 25, Hasselager samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -70.882 kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Gunden Bøgekildevej 25, Hasselager er købt i 2021 og byggeriet på adressen påbegyndes i 2022.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsbestemmelserne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift. Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 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.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Bøgekildevej 25 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	29/4 2021 - 31/12 2021
<b>Bruttotab</b>	<b>-47.046</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-43.336</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-90.382</b>
Skat af årets resultat	<u>19.500</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-70.882</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-70.882</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-70.882</u></b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
Note	31/12 2021	29/4 2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	3.949.568	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.949.568</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.949.568</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	19.500	0
Andre tilgodehavender	156.252	0
Tilgodehavender i alt	<u>175.752</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	2.665	40.000
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>178.417</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.127.985</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-70.882	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-30.882</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	815.671	0
Gæld til associerede virksomheder	3.343.196	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.158.867</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.158.867</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.127.985</u></b>	<b><u>40.000</u></b>
<b>2 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 29. april 2021	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-70.882</u>	<u>-70.882</u>
	<u>40.000</u>	<u>-70.882</u>	<u>-30.882</u>

**Noter**

	<u>31/12 2021</u>	<u>29/4 2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Tilgang i årets løb	3.949.568	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>3.949.568</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>3.949.568</u>	<u>0</u>

Værdiansættelsen af ejendommene foretages ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Posten omfatter pr. 31/12 2021 udelukkende grundkøb, som ved første indregning er målt til kostpris.

**2. Eventualposter**  
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PCM Invest ApS, CVR-nr. 4238163, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.