

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Bøje Ejendomme ApS

Strandvejen 42
8721 Daugård

CVR-nr. 38 25 90 75

Årsrapport for 2020/21

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 28/02 2022

Ivan Bøje
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bøje Ejendomme ApS
Strandvejen 42
8721 Daugård

CVR-nr.: 38 25 90 75
Regnskabsperiode: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Stiftet: 15. december 2016
Regnskabsår: 5. regnskabsår
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Ivan Bøje, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Bøje Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugaard, den 18. december 2021

Direktion

Ivan Bøje
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Bøje Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bøje Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. december 2021

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og udlejning af ejendomme, investering samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 28.680, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 230.666.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøje Ejendomme ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger indeholder de direkte omkostninger forbundet med ejendommenes drift, herunder forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		80.697	141.161
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(19.520)</u>
Resultat før finansielle poster		80.697	121.641
Finansielle omkostninger	1	<u>(43.886)</u>	<u>(45.678)</u>
Resultat før skat		36.811	75.963
Skat af årets resultat	2	<u>(8.131)</u>	<u>(21.010)</u>
Årets resultat		<u>28.680</u>	<u>54.953</u>
Overført resultat		<u>28.680</u>	<u>54.953</u>
		<u>28.680</u>	<u>54.953</u>

Balance pr. 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	3	2.459.668	1.811.862
Materielle anlægsaktiver		2.459.668	1.811.862
Anlægsaktiver i alt		2.459.668	1.811.862
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	44.810
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.130	0
Periodeafgrænsningsposter		2.124	3.198
Tilgodehavender		10.254	48.008
Likvide beholdninger		59.176	315.392
Omsætningsaktiver i alt		69.430	363.400
Aktiver i alt		2.529.098	2.175.262

Balance pr. 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		180.666	151.986
Egenkapital		230.666	201.986
Hensættelse til udskudt skat	4	58.501	42.240
Hensatte forpligtelser i alt		58.501	42.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.200.081	1.869.599
Skyldigt sambeskatningsbidrag		10.450	11.132
Anden gæld		29.400	50.305
Kortfristede gældsforpligtelser		2.239.931	1.931.036
Gældsforpligtelser i alt		2.239.931	1.931.036
Passiver i alt		2.529.098	2.175.262
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	151.986	201.986
Årets resultat	0	28.680	28.680
Egenkapital 30. september 2021	50.000	180.666	230.666

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Årets resultat		28.680	54.953
Reguleringer	6	52.017	76.448
Ændring i driftskapital	7	24.979	(39.692)
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		105.676	91.709
Renteindbetalinger og lignende		(43.886)	(45.679)
Pengestrømme fra ordinær drift		61.790	46.030
Betalt selskabsskat		0	(50)
Pengestrømme fra driftsaktivitet		61.790	45.980
Køb af materielle anlægsaktiver		(647.806)	0
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.350.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		(647.806)	1.350.000
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		329.800	(1.324.703)
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		329.800	(1.324.703)
Ændring i likvider		(256.216)	71.277
Likvider 1. oktober 2020		315.392	244.115
Likvider 30. september 2021		59.176	315.392
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		59.176	315.392
Likvider 30. september 2021		59.176	315.392

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	42.200	43.500
Andre finansielle omkostninger	1.686	2.178
	43.886	45.678
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	16.261	10.560
Sambeskatningsbidrag	(8.130)	10.450
	8.131	21.010

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2020	1.811.862
Tilgang i årets løb	647.806
Kostpris 30. september 2021	2.459.668
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.459.668

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i den enkelte ejendoms forhold

Pr. 30. september 2021 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 5,94 %. Afkastet ligger i intervallet for det generelle afkastkrav på 5,00 - 7,50 % for industriejendomme i Horsens ifølge Colliers Markedspuls for 3. kvartal 2021.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på (afrundet: $100/5,89 = 14,73 \times 123 \text{ t.kr.} = 1.811 \text{ t.kr.}$

Blandt andet som følge af forholdene på ejendomsmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav til 5,94 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	2.685.599	2.459.668	2.268.801
Ændring i dagsværdi	225.931	0	(190.867)

4 Hensættelse til udskudt skat

	2021 kr.	2020 kr.
Materielle anlægsaktiver	58.501	42.240
	58.501	42.240

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bøje 2 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties

Noter til årsrapporten

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	43.886	45.678
Skat af årets resultat	8.131	21.010
Andre reguleringer	0	9.760
	52.017	76.448
 7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	45.884	(44.363)
Ændring i leverandører mv.	(20.905)	4.671
	24.979	(39.692)