

# Boesen Ejendomme ApS

Hesselvej 3, 4572 Nørre Asmindrup  
CVR-nr. 29 42 51 91

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 23.04.25

Klaus Hjort Boesen  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning                                           | 6       |
| Resultatopgørelse                                           | 7       |
| Balance                                                     | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 10      |
| Noter                                                       | 11 - 17 |

---

**Selskabet**

---

Boesen Ejendomme ApS  
c/o Klaus Boesen  
Hesselvej 3  
4572 Nørre Asmindrup  
Hjemsted: Odsherred  
CVR-nr.: 29 42 51 91  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Klaus Hjort Boesen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

K. Boesen Holding ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Boesen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Asmindrup, den 23. april 2025

**Direktionen**

Klaus Hjort Boesen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Boesen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Boesen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 23. april 2025

#### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skinbjerg

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23296

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, udvikle og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 408.310 mod t.DKK 395 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.754.101.

## Resultatopgørelse

| Note                                   |                                       | 2024<br>DKK    | 2023<br>t.DKK |
|----------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------|
|                                        | <b>Bruttofortjeneste</b>              | <b>753.060</b> | <b>735</b>    |
| 1                                      | Finansielle indtægter                 | 7.637          | 6             |
| 2                                      | Finansielle omkostninger              | -237.222       | -234          |
|                                        | <b>Resultat før skat</b>              | <b>523.475</b> | <b>507</b>    |
|                                        | Skat af årets resultat                | -115.165       | -112          |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                 | <b>408.310</b> | <b>395</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                       |                |               |
|                                        | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 300.000        | 0             |
|                                        | Overført resultat                     | 108.310        | 395           |
|                                        | <b>I alt</b>                          | <b>408.310</b> | <b>395</b>    |

| Note | AKTIVER                                      | 31.12.24          | 31.12.23      |
|------|----------------------------------------------|-------------------|---------------|
|      |                                              | DKK               | t.DKK         |
|      | Investerings ejendomme                       | 12.500.000        | 12.500        |
| 3    | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>12.500.000</b> | <b>12.500</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>12.500.000</b> | <b>12.500</b> |
|      | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 0                 | 86            |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 116.330           | 0             |
|      | Andre tilgodehavender                        | 11                | 0             |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>116.341</b>    | <b>86</b>     |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>184.986</b>    | <b>63</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>301.327</b>    | <b>149</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>12.801.327</b> | <b>12.649</b> |

| PASSIVER                                                |                   |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Note                                                    | 31.12.24<br>DKK   | 31.12.23<br>t.DKK |
|                                                         |                   |                   |
| Selskabskapital                                         | 125.000           | 125               |
| Overført resultat                                       | 4.329.101         | 4.221             |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                   | 300.000           | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                | <b>4.754.101</b>  | <b>4.346</b>      |
|                                                         |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                           | 2.161.592         | 2.096             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                     | <b>2.161.592</b>  | <b>2.096</b>      |
|                                                         |                   |                   |
| 4    Gæld til realkreditinstitutter                     | 4.989.615         | 5.292             |
| 4    Deposita                                           | 397.800           | 390               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>            | <b>5.387.415</b>  | <b>5.682</b>      |
|                                                         |                   |                   |
| 4    Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 310.200           | 285               |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                       | 0                 | 70                |
| Selskabsskat                                            | 49.741            | 46                |
| Anden gæld                                              | 138.278           | 124               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>            | <b>498.219</b>    | <b>525</b>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                         | <b>5.885.634</b>  | <b>6.207</b>      |
| <b>Passiver i alt</b>                                   | <b>12.801.327</b> | <b>12.649</b>     |

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 |                 |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.24                           | 125.000         | 4.220.791            | 4.345.791            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 108.310              | 408.310              |
| Saldo pr. 31.12.24                           | 125.000         | 4.329.101            | 4.754.101            |

|  | 2024 | 2023  |
|--|------|-------|
|  | DKK  | t.DKK |

### 1. Finansielle indtægter

|                                             |       |   |
|---------------------------------------------|-------|---|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 2.212 | 0 |
| Renteindtægter i øvrigt                     | 5.425 | 6 |
| I alt                                       | 7.637 | 6 |

### 2. Finansielle omkostninger

|                                 |         |     |
|---------------------------------|---------|-----|
| Renteomkostninger i øvrigt      | 227.579 | 224 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 9.643   | 10  |
| I alt                           | 237.222 | 234 |

### 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.24              | 9.128.275                  |
| Kostpris pr. 31.12.24              | 9.128.275                  |
| Opskrivninger pr. 01.01.24         | 3.371.725                  |
| Opskrivninger pr. 31.12.24         | 3.371.725                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 12.500.000                 |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Afdrag<br>første år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.24<br>DKK | Gæld i alt<br>31.12.23<br>t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 310.200                    | 3.833.000                     | 5.299.815                     | 5.577                           |
| Deposita                       | 0                          | 0                             | 397.800                       | 390                             |
| I alt                          | 310.200                    | 3.833.000                     | 5.697.615                     | 5.967                           |

**5. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK            | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24 | 12.500.000                 |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 874, en udlejning på 100% og et afkastkrav på 7,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelse og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Selskabets ejendomme udlejes til detailhandel og er attraktivt beliggende centralt i Kalundborg.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 50 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.300 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.500.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrasket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.