

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Bøje Ejendomsselskab ApS

Stensballe Strandvej 38 D

8700 Horsens

CVR-nr. 35 48 63 13

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 09/09 2025

---

Thomas Bøje Thomsen  
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	8
Balance pr. 30. juni 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bøje Ejendomselskab ApS  
Stensballe Strandvej 38 D  
8700 Horsens

CVR-nr.: 35 48 63 13  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Thomas Bøje Thomsen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Bøje Ejendomsselskab 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. august 2025

### Direktion

Thomas Bøje Thomsen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Bøje Ejendomsselskab ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bøje Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisorerers 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.

## 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.

Horsens, den 29. august 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
mne33225

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøje Ejendomsselskab ApS for 2024/25 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 2024/25 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 huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug af omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Brugstid Restværdi

Bygninger 20 år 0 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 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.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.104.021</b>	<b>1.043.650</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	<u>(603.797)</u>	<u>(415.493)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>500.224</b>	<b>628.157</b>
Finansielle indtægter		0	2.578
Finansielle omkostninger	4	<u>(205.149)</u>	<u>(167.848)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>295.075</b>	<b>462.887</b>
Skat af årets resultat	5	<u>(64.916)</u>	<u>(101.833)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>230.159</u></b>	<b><u>361.054</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>230.159</u>	<u>361.054</u>
		<b><u>230.159</u></b>	<b><u>361.054</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	6	8.396.651	8.836.088
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>11.018</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.396.651</u></b>	<b><u>8.847.106</u></b>
Deposita		<u>0</u>	<u>65.625</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>65.625</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.396.651</u></b>	<b><u>8.912.731</u></b>
Andre tilgodehavender		0	963.842
Udskudt skatteaktiv	7	<u>47.494</u>	<u>40.206</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>47.494</u></b>	<b><u>1.004.048</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>47.494</u></b>	<b><u>1.004.048</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.444.145</u></b>	<b><u>9.916.779</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.534.554</u>	<u>1.304.395</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.614.554</u></b>	<b><u>1.384.395</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>350.000</u></b>
Banker		869.085	2.890.170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.804	58.802
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.292.189	5.170.470
Skyldigt sambeskatningsbidrag		72.204	62.942
Anden gæld		<u>187.309</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.479.591</u></b>	<b><u>8.182.384</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.829.591</u></b>	<b><u>8.532.384</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.444.145</u></b>	<b><u>9.916.779</u></b>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	1.304.395	1.384.395
Årets resultat	<u>0</u>	<u>230.159</u>	<u>230.159</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>1.534.554</u></b>	<b><u>1.614.554</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

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

### 2 Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
---	----------	----------

2024/25

kr.

2023/24

kr.

### 3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>603.797</u>	<u>415.493</u>
--	----------------	----------------

**603.797**

**415.493**

### 4 Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	126.150	104.880
---	---------	---------

Andre finansielle omkostninger	<u>78.999</u>	<u>62.968</u>
--------------------------------	---------------	---------------

**205.149**

**167.848**

### 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	72.204	62.942
---------------------	--------	--------

Årets udskudte skat	<u>(7.288)</u>	<u>38.891</u>
---------------------	----------------	---------------

**64.916**

**101.833**

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2024	11.990.537	825.808
Tilgang i årets løb	<u>153.342</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>12.143.879</u>	<u>825.808</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	3.154.449	814.790
Årets afskrivninger	<u>592.779</u>	<u>11.018</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>3.747.228</u>	<u>825.808</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>8.396.651</u></b>	<b><u>0</u></b>

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2024	40.206	79.097
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>7.288</u>	<u>(38.891)</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2025</b>	<b><u>47.494</u></b>	<b><u>40.206</u></b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2024</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2025</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>350.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i TB Holding Horsens ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Selskabet har indgået huslejekontrakt. Lejeforholdet kan tidligst opsiges pr. 1. august 2027. Den samlede forpligtelse er t.kr. 848.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger.