

REVISIONS FIRMAET EDELBO

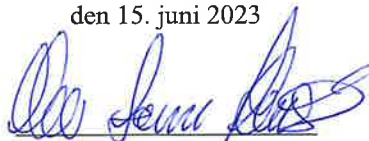
STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Høje Bøge ApS
Søndervej 83, Thurø
5700 Svendborg

CVR- nr. 31 62 92 25

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. juni 2023



Olav Grønn Hansen
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2022

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Høje Bøge ApS.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision som opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. juni 2023

DIREKTION


Olav Grøn Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kapitalejerne i Høje Bøge ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Høje Bøge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer 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 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 15. juni 2023

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78


Johan Groth
statsaut. revisor
mnr 11630

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn: Høje Bøge ApS
Søndervej 83, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31 62 92 25

Hjemsted: Svendborg kommune.

Stiftelse: 19. august 2008

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
14. regnskabsår

Direktion: Olav Grønn Hansen

Revisor: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson: Jan Madsen, registreret revisor
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

SELSKABETS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5,3 %.

UDVIKLING I VIRKSOMHEDENS AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 udviser et resultat på 475.490 kr. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 27.735.199 kr. og en egenkapital på 7.934.585 kr.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Høje Bøge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 forpligtelsen 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurs-tab og -gevinst over løbetiden.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Der foretages fuld periodisering af indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.073.822	1.036.179
1 PERSONALEOMKOSTNINGER	0	-34.196
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	5.000.000
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.073.822	6.001.983
2 Finansielle omkostninger	-460.897	-472.940
RESULTAT FØR SKAT	612.924	5.529.043
3 Skat af årets resultat	-137.434	-1.217.023
ÅRETS RESULTAT	475.490	4.312.020
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
Overført overskud	416.590	4.254.820
Disponeret i alt	475.490	4.312.020

BALANCE**AKTIVER**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4 Investeringsejendomme	26.000.000	26.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	26.000.000	26.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	0
	0	0
Likvide beholdninger	1.735.199	2.005.484
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.735.199	2.005.484
AKTIVER I ALT	27.735.199	28.005.484

BALANCE**PASSIVER**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.750.685	7.334.095
Foreslået udbytte for regnskabsåret	58.900	57.200
EGENKAPITAL I ALT	7.934.585	7.516.295
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
5 Udskudt skat	1.970.795	1.970.795
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	16.134.280	16.412.264
	16.134.280	16.412.264
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	278.377	275.065
Mellemregning selskabsdeltagere og ledelse	421.963	851.031
Gæld til tilknyttede virksomheder	416.164	394.502
Skyldig sambeskatningsbidrag	137.434	145.882
Anden gæld	423.450	420.750
Periodeafgrænsningsposter	18.150	18.900
	1.695.538	2.106.130
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	17.829.819	18.518.394
PASSIVER I ALT	27.735.199	28.005.484
7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2022 Kr.	2021 Kr.
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	0	34.196
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	1
2. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Finansielle omkostninger i året vedrører tilknyttede virksomheder udgør 15.780 kr. (sidste år 13.855 kr.)		
3. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	137.434	145.882
Regulering udskudt skat	0	1.071.141
	<u>137.434</u>	<u>1.217.023</u>
4. INVESTERINGSEJENDOMME:		
Anskaffelsessum primo	17.041.842	17.041.842
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>17.041.842</u>	<u>17.041.842</u>
Værdiregulering primo	8.958.158	3.958.158
Årets værdiregulering	0	5.000.000
Værdiregulering ultimo	<u>8.958.158</u>	<u>8.958.158</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>26.000.000</u>	<u>26.000.000</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til 5,3 %.

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.

4. INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):

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

	0,50%	Basis	-0,50%
Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	5,8%	5,3%	4,8%
Dagsværdi	23.567.000	26.000.000	28.477.000
Ændring i dagsværdi	-2.433.000		2.477.000

5. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	1.970.795	870.795
Skat af egenkapitalposter	0	28.859
Årets regulering	0	1.071.141
Saldo ultimo	1.970.795	1.970.795

Udskudt skat påhviler værdiregulering af materiale anlægsaktiver.

	2022
	Kr.

6. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.134.280	278.377	15.100.435

7. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for realkreditinstitutter er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommene.

Der er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendomme for 500.000 kr. for mellemværende med pengeinstitut. Regnskabsmæssig værdi for investeringsejendomme udgør ultimo regnskabsåret 26.000.000 kr.

Selskabet er sambeskattet med Handelshuset Thurø ApS og hæfter solidarisk og ubegrænset med dette selskab for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskat vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Den samlede forpligtelse er fremgår af balancen i administrationsselskabet Handelshuset Thurø ApS.