

**Bøgeskovinvest II ApS**  
Kattingevej 26  
4000 Roskilde

**CVR-nummer 37850845**

**Årsrapport**  
**1. juli 2016 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/5-18

John Bødke  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Bøgeskovinvest II ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bøgeskovinvest II ApS

Kattingevej 26

4000 Roskilde

Hjemstedskommune:

Roskilde

CVR-nummer:

37850845

Regnskabsperiode:

1. juli 2016 - 31. december 2017

### Direktion

John Bødker

### Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Aalborgvej 51

9560 Hadsund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 31. december 2017 for Bøgeskovinvest II 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 31. maj 2018

Direktionen:

John Bødker



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Bøgeskovinvest II ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bøgeskovinvest II ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Bøgskovinvest II ApS

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsund, 31. maj 2018

**Dansk Revision Marlagerrfjord**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

mne34300

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre selskaber, handel og finansiering samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



		2016/17
Note	Resultatopgørelse	DKK
	<b>Perioden 1. juli - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>120.688</b>
1	Personaleomkostninger	<u>-32.793</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>87.895</b>
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	9.642.951
	Indtægter af andre kapitalandele	7.812.259
	Finansielle indtægter	1.279.360
2	Finansielle omkostninger	<u>-2.731.739</u>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>16.090.727</b>
	Skat af årets resultat	<u>280.324</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>16.371.051</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.135.735
	Overført resultat	<u>6.235.316</u>
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>16.371.051</u></b>

Note	Balance	2016/17 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000.000
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	22.704.731
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	40.965.628
	Andre tilgodehavender	<u>10.600.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b><u>114.270.359</u></b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>114.270.359</u></b>
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	1.666.986
	Andre tilgodehavender	<u>7.514.870</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>9.181.856</u></b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>58.553</u></b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.240.409</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>123.510.768</u></b>

		2016/17
Note	Balance	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	50.000
	Reserve for opskrivninger	39.950.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.135.735
	Overført resultat	6.235.316
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.371.051</b>
	Kreditinstitutter	8.100.484
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.304.489
	Selskabsskat	1.207.846
	Anden gæld	54.504.398
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>67.139.717</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>67.139.717</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>123.510.768</b>
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2016/17

## Noter

DKK

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager		32.000
	Øvrige personaleomkostninger		793
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>		<b>32.793</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede		1
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder		4.489
	Andre finansielle omkostninger		2.727.250
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>2.731.739</b>
<b>3</b>	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
	Tilgang i årets løb		50.000
	Kostpris 31. december		50.000
	Kursregulering		39.950.000
	Værdireguleringer 31. december		39.950.000
	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>		<b>40.000.000</b>
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	Core-Bøg ApS	4000, Roskilde	100%

		2016/17				
Noter		DKK				
<b>4</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>					
	Tilgang i årets løb		20.902.112			
	Afgang i årets løb		<u>-8.333.116</u>			
	Kostpris 31. december		<u>12.568.996</u>			
	Årets resultatandel		10.920.436			
	Værdiregulering på afhændede aktiver		391.500			
	Udloddet udbytte		<u>-1.176.201</u>			
	Værdireguleringer 31. december		<u>10.135.735</u>			
	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>		<b><u>22.704.731</u></b>			
	Navn	Hjemsted	Ejerandel			
	Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab 1 ApS	9000, Aalborg	20,69%			
	Core German Residential II nr. 4 A/S	1609, København	44,78%			
<b>5</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>					
	Tilgang i årets løb		40.994.879			
	Afgang i årets løb		<u>-6.533.710</u>			
	Kostpris 31. december		<u>34.461.169</u>			
	Årets værdireguleringer		<u>6.504.459</u>			
	Værdireguleringer 31. december		<u>6.504.459</u>			
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>		<b><u>40.965.628</u></b>			
<b>6</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>for op-</b>	<b>for netto-</b>	<b>resultat</b>	
		<b>tal</b>	<b>skrivnin-</b>	<b>opskriv-</b>		
			<b>ger</b>	<b>ninger</b>		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	50	0	0	0	50
	Årets henlæggelse til re-	0	39.950	0	0	39.950
	serve, ej resultatdisponeret					
	Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.136</u>	<u>6.235</u>	<u>16.371</u>
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>39.950</u></b>	<b><u>10.136</u></b>	<b><u>6.235</u></b>	<b><u>56.371</u></b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

**Noter**

DKK

---

**7 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Finansielle anlægsaktiver

Tilknyttede virksomheder, som består af unoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Årets kursregulering indregnes direkte på egenkapitalen som en bunden "Reserve for opskrivning".

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre



## Anvendt regnskabspraksis

---

værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til selskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges direkte til "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.