

Bøgeskovinvest II ApS

**Kattingevej 26 c/o John Fisker Bødker
4000 Roskilde**

CVR-nummer 37850845

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2023

John Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	18

Selskabsoplysninger

Selskab

Bøgeskovinvest II ApS
Kattingevej 26 c/o John Fisker Bødker
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 37850845
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

John Bødker

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S
Nykredit Bank A/S

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 28. juni 2023

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. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hadsund, 28. juni 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

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 i regnskabsåret investeret i én investeringsejendom samt foretaget dagsværdireguleringer af selskabets ejendomme, hvorfor regnskabsposten pr. 31. december 2022 udgør TDKK 42.716 imod TDKK 11.556 sidste år.

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.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	220.421	684
1	Personaleomkostninger	-191.235	-201
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.009.614	0
	Resultat før finansielle poster	2.038.800	483
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	18.500.000	15.300
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	733.286	13.096
	Indtægter af andre kapitalandele	3.526.886	22.495
2	Finansielle indtægter	4.469.990	13.061
3	Finansielle omkostninger	-8.200.125	-2.601
	Resultat før skat	21.068.836	61.835
4	Skat af årets resultat	159.357	-2.580
	Årets resultat	21.228.193	59.255
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	210.357	204
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-2.168.674	10.905
	Overført resultat	23.186.510	48.146
	Resultatdisponering i alt	21.228.193	59.255

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
5	Investeringsejendomme	42.715.556	11.556
	Materielle anlægsaktiver	42.715.556	11.556
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	70.571.689	63.620
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	108.648.106	116.359
	Finansielle anlægsaktiver	232.219.795	232.979
	Anlægsaktiver i alt	274.935.351	244.535
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.539.032	236
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.232.768	5.017
	Tilgodehavende skat	1.425.093	0
	Andre tilgodehavender	4.522.384	4.823
	Periodeafgrænsningsposter	38.796	47
	Tilgodehavender	13.758.073	10.123
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.721.771	43.439
	Værdipapirer og kapitalandele	32.721.771	43.439
	Likvide beholdninger	794.570	6.722
	Omsætningsaktiver i alt	47.274.414	60.285
	Aktiver i alt	322.209.765	304.821

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
10	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	40.801.299	42.970
	Overført resultat	133.637.987	110.451
	Foreslået udbytte	210.357	204
	Egenkapital i alt	227.649.643	206.626
11	Hensættelser til udskudt skat	478.611	147
	Hensatte forpligtelser	478.611	147
	Gæld til realkreditinstitutter	18.715.400	0
	Anden gæld	35.719	581
12	Langfristede gældsforpligtelser	18.751.119	581
	Gæld til realkreditinstitutter	34.644	0
	Kreditinstitutter	5.861.552	19.994
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	869.203	362
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.250	37
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.956.343	12.148
	Gæld til associerede virksomheder	0	123
	Selskabsskat	0	3.944
	Anden gæld	59.567.400	60.858
	Kortfristede gældsforpligtelser	75.330.392	97.467
	Gældsforpligtelser i alt	94.081.511	98.048
	Passiver i alt	322.209.765	304.821
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for op- skrivnin- ger	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december						
Saldo primo	50	52.950	42.970	110.451	204	206.626
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-204	-204
Årets resultat	0	0	-2.169	23.187	210	21.228
Egenkapital ultimo	50	52.950	40.801	133.638	210	227.650

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	184.207	179
Andre omkostninger til social sikring	1.138	2
Øvrige personaleomkostninger	5.890	20
Personaleomkostninger i alt	191.235	201
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, associerede virksomheder	57.756	57
Andre finansielle indtægter	4.412.234	13.005
Finansielle indtægter i alt	4.469.990	13.061
3		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	175.615	242
Renter associerede virksomheder	0	1
Andre finansielle omkostninger	8.024.510	2.358
Finansielle omkostninger i alt	8.200.125	2.601
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-491.216	2.500
Regulering af udskudt skat	331.859	80
Skat af årets resultat i alt	-159.357	2.580

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
5 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	11.556.400	9.835
Tilgang i årets løb	29.149.542	1.721
Kostpris 31. december	40.705.942	11.556
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	2.009.614	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.009.614	0
Investeringsejendomme i alt	42.715.556	11.556

Beskrivelse af ejendommene

Investeringsejendomme består af fire udlejningsejendomme, hvoraf to er beliggende i Roskilde, en tredje er beliggende i Hvalsø og den fjerde er beliggende i Kalundborg, som blev anskaffet i hhv. 2020, 2021 og 2022. Ejendommene er udlejede til tredjemand.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Dagsværdi beskrivelse for ejendommene

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkast baseret værdiansættelsesmetode, hvor værdien opgøres på baggrund af de enkelte ejendommers driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Dette er uændret fra tidligere år.

Der er ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen af regnskabsposten.

Afkastkravet

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme jf. markedsrapporter.

Følgende forudsætninger er lagt til grund for dagsværdiberegningen (t.kr.):

<u>Roskilde (1)</u>	<i>Areal</i>	<i>Driftsafkast</i>	<i>Afkastkrav</i>	<i>Total</i>	<i>Pr. m²</i>
Bolig	246	200	5,00 %	3.991	1
Erhverv	361	295	5,00 %	5.909	1

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 363 t.kr.,

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 443 t.kr.,

at såfremt erhverv-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 537 t.kr., og

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

at såfremt erhverv-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 657 t.kr.

<u>Roskilde (2)</u>	Areal	Driftsafkast	Afkastkrav	Total	Pr. m ²
Bolig	554	321	5,00 %	6.426	1
Erhverv	15	9	5,00 %	174	1

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 584 t.kr.,

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 714 t.kr.,

at såfremt erhverv-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 16 t.kr., og

at såfremt erhverv-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 19 t.kr.

Hvalsø

Ejendommen er købt i oktober 2021 og er i regnskabet indregnet til dets handelspris inkl. hermed forbundne omkostninger, der har ikke været væsentlige vedligeholdelsesforhold eller tilgange til ejendommen.

Selskabet ejer en ikke bestemmende indflydelse af ejendommen, hvorfor en dagsværdiregulering ikke vurderes retvisende.

<u>Kalundborg</u>	Areal	Driftsafkast	Afkastkrav	Total	Pr. m ²
Bolig	1.633	1.150	4,50 %	25.556	1

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 2.556 t.kr., og

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 3.194 t.kr.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50
Kostpris 31. december	50.000	50
Værdireguleringer 1. januar	52.950.000	52.950
Værdireguleringer 31. december	52.950.000	52.950
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	53.000.000	53.000

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core-Bøg ApS	Roskilde	100%

Regnskabsposten har ikke i regnskabsåret haft nogle dagsværdireguleringer hverken via resultatopgørelsen eller egenkapitalen.

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	20.650.213	15.213
Tilgang i årets løb	9.120.218	5.437
Kostpris 31. december	29.770.431	20.650
Værdireguleringer 1. januar	42.969.973	32.065
Årets resultatandel	1.153.948	13.096
Udloddet udbytte	-2.902.000	-2.191
Årets afskrivninger	-420.662	0
Værdireguleringer 31. december	40.801.259	42.970
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	70.571.689	63.620
Heraf udgør uafskreven saldo på koncerngoodwill	1.682.448	0

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core German Residential II nr. 4 A/S	København	44,78%
Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS	Aalborg	20,69%
Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab III ApS	Aalborg	20,69%
Lundbjergvej 4 ApS	Aarhus	50,00%
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12	København	21,05%
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København	41,55%
FORE Merianhaven Holding ApS	København	21,72%

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	68.353.135	51.301
Tilgang i årets løb	1.091.800	24.552
Afgang i årets løb	-5.872.342	-7.500
Kostpris 31. december	<u>63.572.593</u>	<u>68.353</u>
Værdireguleringer 1. januar	48.005.743	28.836
Årets realiserede værdireguleringer	2.030.389	10
Årets urealiserede værdireguleringer	-4.960.619	19.160
Værdireguleringer 31. december	<u>45.075.513</u>	<u>48.006</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>108.648.106</u>	<u>116.359</u>
Samtlige af selskabets realiserede og urealiserede dagsværdireguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.		
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier		
Urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen, primo	3.410.026	-781
Årets urealiseret værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-1.724.315	4.191
Urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen, ultimo	1.685.710	3.410
Børsnoterede obligationer		
Urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen, primo	-25.453	163
Årets urealiseret værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-1.515.203	-188
Urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen, ultimo	-1.540.656	-25
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>32.721.771</u>	<u>43.439</u>
10 Virksomhedskapital		
Selskabskapitalen består af:		
5 A-anparter a nominelt 1.000 kr.		
45 B-anparter a nominelt 1.000 kr.		
Hver A-anpart giver ret til 10 stemmer, mens hver B-anpart giver ret til 1 stemme.		
Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.		

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
11 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	146.752	66
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	331.859	80
Hensættelser til udskudt skat i alt	478.611	147

12 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	18.568.289	0
------------------------------------------------------	------------	---

13 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for associerede virksomhed Lundebjergvej 4 ApS' banklån, uden begrænsning.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Core-Bøg ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Core-Bøg ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 0 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.504, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 42.716.

Der er realkreditpantebreve af i alt TDKK 6.742, der vedr. afgiftsfritagelse.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.964, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 42.716.

Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 592 er i selskabets besiddelse.

Der er ejerpantebreve af i alt TDKK 10.372, der vedr. afgiftsfritagelse.

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætningen består ligeledes af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejdede lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udgifter ved ejendomsdrift samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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 samt fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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

Anvendt regnskabspraksis

fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til dagsværdi. Årets modtagne udbytter medregnes i resultatopgørelsen. Opskrivninger til dagsværdi indregnes i posten "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

For Core-Bøg ApS beregnes dagsværdien ud fra forventning om uændret indtjening i selskabet og er beregnet ud fra et vægtet resultat baseret på realiserede tal fra årene 2018 - 2022 ganget med en multipel.

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 koncernter interne avancer eller tab, samt resterende koncerngoodwill. Koncerngoodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative regnskabsmæssige indre værdi i det omfang tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den negative regnskabsmæssige indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes den resterende del af den negative regnskabsmæssige indre værdi under hensatte forpligtelser i det omfang moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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.

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.

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

Dagsværdien af andre kapitalandele, hvis hovedaktivitet er investeringsejendomme, medregnes på baggrund af dagsværdierne i de underliggende virksomheder.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Bødker

Direktør

Serienummer: 1714fb0d-c3a3-4678-86ed-2d7753953830

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-06-29 06:36:32 UTC



Michael Carstens

REDMARK, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 29442789

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 3a48b2f3-3a92-46a1-8ab6-ce38bcd9a2e9

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-06-29 06:39:21 UTC



John Bødker

Dirigent

Serienummer: 1714fb0d-c3a3-4678-86ed-2d7753953830

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-06-29 06:48:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: NFTU4-SOQMH-5YTE3-JVEWA-ECE06-BL4J1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>