

Bøgeskovinvest II ApS

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

CVR-nummer 37850845

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. juni 2022

John Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	17

Selskabsoplysninger

Selskab

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

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 37850845
Regnskabsperiode: 1. januar 2021 - 31. december 2021

Direktion

John Bødker

Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord
Godkendt Revisionspartnerselskab
Aalborgvej 51
9560 Hadsund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 15. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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, 15. juni 2022

Dansk Revision Mariagerfjord

Godkendt 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.

		2021	2020
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	683.749	195
1	Personaleomkostninger	-200.982	-221
	Resultat før finansielle poster	482.767	-26
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.300.000	8.700
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	13.096.225	18.103
	Indtægter af andre kapitalandele	22.495.102	10.052
2	Finansielle indtægter	13.061.452	3.932
3	Finansielle omkostninger	-2.600.548	-10.621
	Resultat før skat	61.834.998	30.140
4	Skat af årets resultat	-2.579.940	1.796
	Årets resultat	59.255.058	31.936
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	204.286	202
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.905.212	19.072
	Overført resultat	48.145.560	12.662
	Resultatdisponering i alt	59.255.058	31.936

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	11.556.400	9.835
	Materielle anlægsaktiver	11.556.400	9.835
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	63.620.185	47.278
8	Andre værdipapirer og kapitalandele	116.358.878	80.137
	Finansielle anlægsaktiver	232.979.063	180.415
	Anlægsaktiver i alt	244.535.463	190.250
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	30
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	235.841	15.021
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.017.467	3.689
	Tilgodehavende skat	0	2.046
	Andre tilgodehavender	4.822.894	2.902
	Periodeafgrænsningsposter	47.269	46
	Tilgodehavender	10.123.471	23.734
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	43.439.367	19.397
	Værdipapirer og kapitalandele	43.439.367	19.397
	Likvide beholdninger	6.722.239	309
	Omsætningsaktiver i alt	60.285.077	43.441
	Aktiver i alt	304.820.540	233.691

Note	Balance	2021 DKK	2020 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	42.969.973	32.065
	Overført resultat	110.451.477	62.306
	Foreslået udbytte	204.286	202
	Egenkapital i alt	206.625.736	147.572
11	Hensættelser til udskudt skat	146.752	66
	Hensatte forpligtelser	146.752	66
12	Anden gæld	581.225	634
	Langfristede gældsforpligtelser	581.225	634
	Kreditinstitutter	19.994.272	3.270
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	361.838	230
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.200	78
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.148.195	13.895
	Gæld til associerede virksomheder	123.223	0
	Selskabsskat	3.943.981	0
	Anden gæld	60.858.117	67.945
	Kortfristede gældsforpligtelser	97.466.827	85.419
	Gældsforpligtelser i alt	98.048.052	86.052
	Passiver i alt	304.820.540	233.691
13	Eventualforpligtelser		
14	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

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	32.065	62.306	202	147.572
Udbetalt udbytte	0	0	0	0	-202	-202
Årets resultat	0	0	10.905	48.146	204	59.255
Egenkapital ultimo	50	52.950	42.970	110.451	204	206.626

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	179.221 194
	Andre omkostninger til social sikring	2.193 1
	Øvrige personaleomkostninger	19.569 26
	Personaleomkostninger i alt	200.982 221
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).	
2	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter, associerede virksomheder	56.941 193
	Andre finansielle indtægter	13.004.511 3.740
	Finansielle indtægter i alt	13.061.452 3.932
3	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	241.548 303
	Renter associerede virksomheder	1.225 0
	Andre finansielle omkostninger	2.357.774 10.318
	Finansielle omkostninger i alt	2.600.548 10.621
4	Skat af årets resultat	
	Skat af årets resultat	2.499.508 -1.862
	Regulering af udskudt skat	80.432 66
	Skat af årets resultat i alt	2.579.940 -1.796
5	Investeringsejendomme	
	Kostpris 1. januar	9.835.149 0
	Tilgang i årets løb	1.721.251 9.835
	Kostpris 31. december	11.556.400 9.835
	Investeringsejendomme i alt	11.556.400 9.835

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

Beskrivelse af ejendommene

Investeringsejendomme består af tre udlejningsejendomme, hvoraf to er beliggende i Roskilde og den tredje er beliggende i Hvalsø, som blev anskaffet i 2020 og 2021. 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, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. De anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme jf. markedsrapporter.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Roskilde (1)	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	835
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	25
Afkastkrav i %	4,00

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 616 t.kr.

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 791 t.kr.

Roskilde (2)	2021
Årlig leje pr. kvadratmeter	698
Årligt tillæg på baggrund af ejendommens vedligeholdelsesstand	25
Afkastkrav i %	4,00

Følsomhedsanalyse er udarbejdet og viser,

at såfremt bolig-afkastkravet forhøjes med 0,5 % medfører dette et fald i værdien på ca. 564 t.kr.

at såfremt bolig-afkastkravet nedsættes med 0,5 % medfører dette en stigning i værdien på ca. 725 t.kr.

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

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.

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	4000, Roskilde	100%

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

Ultimo dagsværdiregulering udgør kr. 52.950.000.

7 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	15.213.013	15.184
Tilgang i årets løb	5.437.200	29
Kostpris 31. december	20.650.213	15.213
Værdireguleringer 1. januar	32.064.761	12.993
Årets resultatandel	13.096.225	19.702
Udloddet udbytte	-2.191.013	-630
Værdireguleringer 31. december	42.969.973	32.065
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	63.620.185	47.278

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Rymsgade Investorselskab II ApS	Aalborg	20,69%
Ejendomsselskabet Rymsgade Investorselskab III ApS	Aalborg	20,69%
Core German Residential II nr. 4 A/S	København	44,78%
Lundbjergvej 4 ApS	København	50,00%
Core Bolig VIII Investoraktieselskab Nr. 12	København	21,05%
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København	30,00%

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	51.300.684	51.940
Tilgang i årets løb	24.552.451	2.500
Afgang i årets løb	-7.500.000	-4.112
Kostpris 31. december	<u>68.353.135</u>	<u>50.328</u>
Værdireguleringer 1. januar	28.836.417	22.048
Årets realiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	9.500	1.774
Årets urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	19.159.826	5.987
Værdireguleringer 31. december	<u>48.005.743</u>	<u>29.809</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>116.358.878</u>	<u>80.137</u>
9 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier, primo	9.012.490	13.274
Årets realiserede handler	17.796.981	-2.357
Årets realiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	505.084	-8
Årets urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	4.291.414	-1.896
Børsnoterede aktier i alt	<u>31.605.969</u>	<u>9.012</u>
Børsnoterede obligationer, primo	10.385.000	18.688
Årets realiserede handler	-3.711.775	-3.137
Årets realiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	14.540	-51
Årets urealiserede værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	5.145.633	-5.115
Børsnoterede obligationer i alt	<u>11.833.398</u>	<u>10.385</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>43.439.367</u>	<u>19.397</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	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
11 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	66.320	0
Årets ændring i hensættelser til udskudt skat	80.432	66
Hensættelser til udskudt skat i alt	146.752	66
12 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	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 3.944 pr. 31. december 2021. 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		
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.

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, 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

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 ejendommers 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 - 2021 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 koncerninterne avancer eller tab.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

John Bødker

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-06-23 08:24:36 UTC

NEM ID 

Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-23 08:32:15 UTC

NEM ID 

John Bødker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 82.163.xxx.xxx

2022-06-23 10:24:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P6LP1-H520Q-W3GMT-Q2KMO-KXCQ7-G8YVC

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>