

## **Bøgeskovinvest II ApS**

**Kattingevej 26  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer 37850845**

### **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. juli 2021

---

John Bødker  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bøgeskovinvest II ApS  
Kattingevej 26  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 37850845  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### 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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 5. juli 2021

**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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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, 5. juli 2021

### 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.



Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>194.968</b>	<b>318</b>
1	Personaleomkostninger	-221.366	-127
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-26.399</b>	<b>191</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.700.000	8.600
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	18.102.627	2.083
	Indtægter af andre kapitalandele	10.051.972	10.222
2	Finansielle indtægter	3.932.241	770
3	Finansielle omkostninger	-10.620.651	-2.326
	<b>Resultat før skat</b>	<b>30.139.790</b>	<b>19.539</b>
4	Skat af årets resultat	1.796.024	4
	<b>Årets resultat</b>	<b>31.935.814</b>	<b>19.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	201.786	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.071.688	322
	Overført resultat	12.662.340	19.221
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>31.935.814</b>	<b>19.543</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	9.835.149	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.835.149</b>	<b>0</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	47.277.773	28.177
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	80.137.101	105.951
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>180.414.874</b>	<b>187.128</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>190.250.023</b>	<b>187.128</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.600	80
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	15.021.061	8.178
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.688.844	3.401
	Tilgodehavende skat	2.046.387	226
	Andre tilgodehavender	2.902.199	2.816
	Periodeafgrænsningsposter	46.289	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>23.734.380</b>	<b>14.701</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.397.490	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>19.397.490</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>309.139</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43.441.009</b>	<b>14.701</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>233.691.032</b>	<b>201.829</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
8	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	32.064.761	12.993
	Overført resultat	62.305.917	49.644
	Foreslået udbytte	201.786	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>147.572.464</b>	<b>115.637</b>
	Hensættelser til udskudt skat	66.320	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>66.320</b>	<b>0</b>
	Anden gæld	633.708	1.204
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>633.708</b>	<b>1.204</b>
	Kreditinstitutter	3.270.009	10.207
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	229.665	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.394	23
	Gæld til tilknyttede virksomheder	13.895.491	10.943
	Anden gæld	67.944.981	63.815
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>85.418.540</b>	<b>84.988</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>86.052.248</b>	<b>86.192</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>233.691.032</b>	<b>201.829</b>
9	Eventualforpligtelser		
10	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	12.993	49.644	0	115.637
Årets resultat	0	0	19.072	12.662	202	31.936
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>52.950</b>	<b>32.065</b>	<b>62.306</b>	<b>202</b>	<b>147.572</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	193.864	125
Andre omkostninger til social sikring	1.187	1
Øvrige personaleomkostninger	26.315	2
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>221.366</b>	<b>127</b>
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, associerede virksomheder	192.712	60
Andre finansielle indtægter	3.739.529	710
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.932.241</b>	<b>770</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	303.102	266
Andre finansielle omkostninger	10.317.549	2.060
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>10.620.651</b>	<b>2.326</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-1.862.344	-41
Regulering af udskudt skat	66.320	0
Regulering af tidl. års skat	0	37
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-1.796.024</b>	<b>-4</b>

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50
Kostpris 31. december	50.000	50
Værdireguleringer 1. januar	52.950.000	39.950
Kursregulering	0	13.000
Værdireguleringer 31. december	52.950.000	52.950
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>53.000.000</b>	<b>53.000</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Core-Bøg ApS	4000, Roskilde	100%

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	15.183.735	12.569
Tilgang i årets løb	29.278	5.366
Afgang i årets løb	0	-2.751
Kostpris 31. december	15.213.013	15.184
Værdireguleringer 1. januar	12.993.073	12.671
Årets resultatandel	19.701.688	1.917
Værdiregulering på afhændede aktiver	0	-952
Udloddet udbytte	-630.000	-643
Værdireguleringer 31. december	32.064.761	12.993
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b>47.277.773</b>	<b>28.177</b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS	Aalborg	20,69%
Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab III ApS	Aalborg	20,69%
Core German Residential II nr. 4 A/S	København	44,78%
Lundbjergvej 4 ApS	København	50,00%

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	51.940.314	66.253
Tilgang i årets løb	2.500.000	33.316
Afgang i årets løb	-4.112.250	-17.992
Kostpris 31. december	<u>50.328.064</u>	<u>81.578</u>
Værdireguleringer 1. januar	22.048.240	17.145
Årets værdireguleringer	7.760.797	7.229
Værdireguleringer 31. december	<u>29.809.037</u>	<u>24.373</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b><u>80.137.101</u></b>	<b><u>105.951</u></b>

**8 Virksomhedskapital**

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

**9 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 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**10 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 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

## 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 markedsforshold 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 2018-2020 ganget med 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

---

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 tilknyttede 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.

### 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".

### Periodeafgrænsningsposter

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

### 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.

# 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: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 185.162.xxx.xxx

2021-07-05 13:06:21Z

NEM ID 

## Michael Carstens

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:95951235

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-05 13:21:01Z

NEM ID 

## John Bødker

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-497814103213

IP: 185.162.xxx.xxx

2021-07-05 13:31:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GDAYI-173MY-K30PQ-U4MOE-QJBJXV-EZPKO

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>