

Under Bøgen ApS
Kirkegårdsvej 12, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 96 51 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

Matias Juul Thorn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Under Bøgen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. juni 2023

Direktion

Matias Juul Thorn

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Under Bøgen ApS

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ikast, den 27. juni 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Flemming Sillesen

statsautoriseret revisor
mne31436

Selskabsoplysninger

Selskabet	Under Bøgen ApS	
	Kirkegårdsvej 12	
	8000 Aarhus C	
	CVR-nr.:	41 96 51 93
	Stiftet:	21. december 2020
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Matias Juul Thorn	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab	
	Thrigesvej 3	
	7430 Ikast	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investerings ejendomme under opførelse er pr. 31. december 2022 målt til 17.150.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand. I skønnet over ejendommenes dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonterings satser m.v. Målingen af selskabets investerings ejendomme under opførelse har i 2022 resulteret i dagsværdireguleringer på 1.763.439 kr. Da investerings ejendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførelse, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 388 t.kr. mod 368 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.400 t.kr. mod 5.850 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, der vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Under Bøgen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter personaleomkostninger og andre interne omkostninger, der er afholdt i regnskabsåret og indregnet i kostprisen for egenudviklede immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme under opførelse er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investerings ejendomme under opførelse måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af ejendommene tillægges ejendommens kostpris, såfremt det er sandsynligt, at selskabet vil opnå økonomiske fordele forbundet med de afholdte omkostninger. Omkostninger til opførelsen omfatter direkte henførbare omkostninger inkl. finansielle omkostninger på lån til finansiering af udviklingen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når den er endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet. Ændringer i dagsværdien af investerings ejendommene indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen opstår.

Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model med et start afkastkrav fastsat af en ekstern valuar.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Under Bøgen ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Note	1/1 2022 - 31/12 2022	21/12 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	388.439	368.393
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.763.439	7.489.518
2 Personaleomkostninger	-419.914	-350.883
Driftsresultat	-1.794.914	7.507.028
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.427	1.725
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.638	-7.470
Resultat før skat	-1.795.125	7.501.283
Skat af årets resultat	394.853	-1.651.353
Årets resultat	-1.400.272	5.849.930
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	5.849.930
Disponeret fra overført resultat	-1.400.272	0
Disponeret i alt	-1.400.272	5.849.930

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>17.150.000</u>	<u>17.150.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.150.000</u>	<u>17.150.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.150.000</u>	<u>17.150.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.698	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	691.725
	Andre tilgodehavender	0	48.000
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.298</u>	<u>3.085</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.996</u>	<u>742.810</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.323</u>	<u>32.944</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>9.319</u>	<u>775.754</u>
	Aktiver i alt	<u>17.159.319</u>	<u>17.925.754</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	4.449.658	5.849.930
	Egenkapital i alt	4.489.658	5.889.930
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.256.500	1.651.353
	Hensatte forpligtelser i alt	1.256.500	1.651.353
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lån	1.566.865	1.511.693
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.054.935	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.621.800	1.511.693
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.732	251.233
	Gæld til tilknyttede virksomheder	741.542	507.547
	Anden gæld	18.087	8.113.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	791.361	8.872.778
	Gældsforpligtelser i alt	11.413.161	10.384.471
	Passiver i alt	17.159.319	17.925.754

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	5.849.930	5.889.930
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.400.272	-1.400.272
	40.000	4.449.658	4.489.658

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme under opførsel er pr. 31. december 2022 målt til 17.150.000 kr., svarende til skønnet dagsværdi, foretaget af ekstern vurderingsmand. I skønnet over ejendommens dagsværdi indgår bl.a. forudsætninger om forventet drift og salgsværdi for færdigbyggede ejendomme, opførelsesomkostninger samt startafkast, diskonteringsatser m.v. Målingen af selskabets investeringsjendomme under opførelse har i 2022 resulteret i dagsværdireguleringer på 1.763.439 kr. Da investeringsjendommene er på et tidligt stadie i udvikling og opførsel, kan der være en usikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi. Denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

	1/1 2022 - 31/12 2022	21/12 2020 - 31/12 2021
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	419.621	349.558
Andre omkostninger til social sikring	293	1.325
	419.914	350.883
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	963.254	19.240
Andre finansielle omkostninger	-953.616	-11.770
	9.638	7.470
4. Investeringsjendomme		
Kostpris 1. januar	9.660.482	0
Tilgang i årets løb	1.763.439	9.660.482
Kostpris 31. december	11.423.921	9.660.482
Regulering til dagsværdi 1. januar	7.489.518	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.763.439	7.489.518
Regulering til dagsværdi 31. december	5.726.079	7.489.518
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.150.000	17.150.000

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Ejendomme under opførelse er beliggende på Herredsvej i Aarhus. Ved opgørelsen af ejendommens forventede værdi efter afslutning af byggeriet, er der for ejendommene anvendt en startafkastprocent på 4,3 %.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investerings ejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Dagsværdien er opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det er endeligt opført med fradrag af endnu ikke afholdt opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg.

	31/12 2022	31/12 2021
5. Ansvarlig lån		
Ansvarlig lån i alt	1.566.865	1.511.693
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lån i alt	1.566.865	1.511.693
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>9.054.935</u>	<u>0</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>17.150.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-1.763.439</u>

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejsingholm Holding ApS, CVR-nr. 41923563, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.