

Under Bøgen ApS
Kirkegårdsvej 12, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 96 51 93

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. februar 2024

Matias Juul Thorn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 14. februar 2024

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 2023 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 14. februar 2024

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

Investeringsejendomme under opførelse er pr. 31. december 2023 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, diskonteringssatser m.v. Målingen af selskabets investeringsejendomme under opførelse har i 2023 resulteret i dagsværdireguleringer på -829.201 kr. Da investeringsejendommene 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -55 t.kr. mod 388 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -687 t.kr. mod -1.400 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets aktionærer har indvilget i ikke at kræve betaling af deres mellemværende, før selskabet har likviditet hertil.

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

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme under opførsel er ejendomme, der besiddes og udvikles for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster. Investeringsejendomme under opførsel måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende omkostninger til opførelsen af ejendommene tillægges ejendommenes 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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til 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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

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.

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 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
Bruttotab	-54.921	388.439
Værdiregulering af investeringsejendomme	-829.201	-1.763.439
2 Personaleomkostninger	-316	-419.914
Driftsresultat	-884.438	-1.794.914
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	9.427
Andre finansielle indtægter	3.501	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-457	-9.638
Resultat før skat	-881.394	-1.795.125
Skat af årets resultat	193.895	394.853
Årets resultat	-687.499	-1.400.272
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-687.499	-1.400.272
Disponeret i alt	-687.499	-1.400.272

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</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	0	1.698
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	176.960	173.459
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>3.298</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>176.960</u>	<u>178.455</u>
	Likvide beholdninger	<u>33</u>	<u>4.323</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>176.993</u>	<u>182.778</u>
	Aktiver i alt	<u>17.326.993</u>	<u>17.332.778</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2023	2022
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	3.762.159	4.449.658
	Egenkapital i alt	3.802.159	4.489.658
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.236.064	1.429.959
	Hensatte forpligtelser i alt	1.236.064	1.429.959
Gældsforpligtelser			
5	Ansvarlig lån	1.624.049	1.566.865
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.707.433	9.054.935
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.331.482	10.621.800
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.025	31.732
	Gæld til tilknyttede virksomheder	927.008	741.542
	Anden gæld	255	18.087
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	957.288	791.361
	Gældsforpligtelser i alt	12.288.770	11.413.161
	Passiver i alt	17.326.993	17.332.778

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.449.658	4.489.658
Årets overførte overskud eller underskud	0	-687.499	-687.499
	40.000	3.762.159	3.802.159

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførsel er pr. 31. december 2023 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, diskonteringssatser m.v. Målingen af selskabets investeringsejendomme under opførelse har i 2023 resulteret i dagsværdireguleringer på -829.201 kr. Da investeringsejendommene 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.

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	0	419.621
Andre omkostninger til social sikring	316	293
	316	419.914
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	720.568	963.254
Andre finansielle omkostninger	-720.111	-953.616
	457	9.638

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	11.423.921	9.660.482
Tilgang i årets løb	829.201	1.763.439
Kostpris 31. december	12.253.122	11.423.921
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.726.079	7.489.518
Årets regulering til dagsværdi	-829.201	-1.763.439
Regulering til dagsværdi 31. december	4.896.878	5.726.079
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.150.000	17.150.000

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligejendomme på i alt 319 m2 beliggende på Herredsvej i Hinnerup.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Investerings ejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi og værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurderingsrapport foretaget af valuarfirmaet Nordicals Aarhus, den 27. december 2023. Ejendommens dagsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 17.150 t.kr. baseret på en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger i valuarrapporten for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023
Afkastkrav, bolig (%)	4,68%
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m ²)	4.000

Følsomhedsanalyse i valuarrapporten

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 2023	31/12 2022
5. Ansvarlig lån		
Ansvarlig lån i alt	1.624.049	1.566.865
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Ansvarlig lån i alt	1.624.049	1.566.865
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	9.707.433	9.054.935

Noter

7. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december	17.150.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-829.201

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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Matias Juul Thorn

Navnet returneret af dansk MitID var:

Matias Juul Thorn

Direktør

ID: 6500044b-e0e0-475d-a4d6-d6f60e113792

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 14:02:35

Underskrevet med MitID



Flemming Sillesen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Flemming Sillesen

Revisor

ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 14-02-2024 kl.: 16:19:09

Underskrevet med MitID



Matias Juul Thorn

Navnet returneret af dansk MitID var:

Matias Juul Thorn

Dirigent

ID: 6500044b-e0e0-475d-a4d6-d6f60e113792

Tidspunkt for underskrift: 15-02-2024 kl.: 07:32:30

Underskrevet med MitID

