Deloitte.



Under Bøgen ApS

Læsøvej 6
8382 Hinnerup
CVR-nr. 41965193

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2025

Morten Thøgersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2024	6
Balance pr. 31.12.2024	7
Egenkapitalopgørelse for 2024	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Under Bøgen ApS
Læsøvej 6
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 41965193
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann, direktør
Morten Thøgersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Under Bøgen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 27.02.2025

Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann
direktør

Morten Thøgersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Under Bøgen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Under Bøgen ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 27.02.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Naja Vestergaard Jessen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49070

Ledelsesberetning

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Der er i året sket en ændring i ejerskabet af selskabet, hvor der i den forbindelse er foretaget en vurdering af værdien af ejendommen. Dette har medført en nedskrivning på ca 4,5 mio. kr., som har gjort, at der er et underskud i selskabet i året. Hensigten med ejendommen er i året skiftet, hvorfor der nu er tale om et byggeprojekt, som skal sælges, når dette står færdigt. Derfor er ejendommen i året præsenteret, som en handelsejendom under varebeholdninger.

Selskabet har tabt mere end 50% af deres virksomhedskapital. Kapitalen forventes reetableres gennem posotiv drift, når ejendomsprojektet bliver realiseret, og lejlighederne blive solgt med en gevinst.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(43.165)**	**(55.238)**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(4.950.000)	(829.201)
Driftsresultat		**(4.993.165)**	**(884.439)**
Andre finansielle indtægter		767	3.501
Andre finansielle omkostninger		0	(456)
Resultat før skat		**(4.992.398)**	**(881.394)**
Skat af årets resultat	1	1.098.384	193.895
Årets resultat		**(3.894.014)**	**(687.499)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.894.014)	(687.499)
Resultatdisponering		**(3.894.014)**	**(687.499)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		0	17.150.000
Materielle aktiver	2	**0**	**17.150.000**
Anlægsaktiver		**0**	**17.150.000**
Handelsejendomme		13.869.005	0
Varebeholdninger	3	**13.869.005**	**0**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	176.960
Andre tilgodehavender		241.103	0
Tilgodehavender		**241.103**	**176.960**
Likvide beholdninger		**162.308**	**33**
Omsætningsaktiver		**14.272.416**	**176.993**
Aktiver		**14.272.416**	**17.326.993**

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		(131.855)	3.762.159
Egenkapital		**(91.855)**	**3.802.159**
Udskudt skat		190.087	1.236.064
Hensatte forpligtelser		**190.087**	**1.236.064**
Ansvarlig lånekapital		0	1.624.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.707.433
Gæld til associerede virksomheder		12.720.809	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	**12.720.809**	**11.331.482**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	30.025
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	927.008
Gæld til associerede virksomheder		1.433.268	0
Anden gæld		107	255
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.453.375**	**957.288**
Gældsforpligtelser		**14.174.184**	**12.288.770**
Passiver		**14.272.416**	**17.326.993**
Personaleforhold	5		

Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	3.762.159	3.802.159
Årets resultat	0	(3.894.014)	(3.894.014)
Egenkapital ultimo	**40.000**	**(131.855)**	**(91.855)**

Selskabet har tabt mere end 50% af deres virksomhedskapital. Kapitalen forventes reetableret gennem positiv drift, når ejendomsprojektet bliver realiseret, og lejlighederne blive solgt med en gevinst.

Noter

1 Skat af årets resultat

	2024 kr.	2023 kr.
Ændring af udskudt skat	(1.045.977)	(193.895)
Refusion i sambeskatning	(52.407)	0
	(1.098.384)	**(193.895)**

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.253.122
Overførsler	(12.253.122)
Kostpris ultimo	**0**
Dagsværdireguleringer primo	4.896.878
Tilbageførsel ved afgange	(4.896.878)
Dagsværdireguleringer ultimo	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**

3 Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger (Handelsejendomme) består af en ejendom under opførsel, hvor lejlighederne skal sælges, når disse er færdiggjort.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.
Gæld til associerede virksomheder	12.720.809
	12.720.809

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktørerne har ikke modtaget vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris, eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.