Under Bøgen ApS

Kirkegårdsvej 12, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 41 96 51 93

Årsrapport

21. december 2020 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2022.

Matias Juul Thorn
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 21. december 2020 - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 21. december 2020 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 21. december 2020 - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 17. juni 2022

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 21. december 2020 - 31. december 2021 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 17. juni 2022

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:	21. december - 31. december
Direktion	Matias Juul Thorn	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførsel er pr. 31. december 2021 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 2021 resulteret i dagsværdireguleringer på 7.489.518 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 samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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).

Anvendt regnskabspraksis

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 opførslen 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.

nvesteringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, opgjort som forventet værdi af byggeriet, når det 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 investeringsejendommene 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.

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 og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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

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 nettorealisationsværdi.

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		21/12 2020 - 31/12 2021
	Bruttofortjeneste	**368.393**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	7.489.518
2	Personaleomkostninger	-350.883
	Driftsresultat	**7.507.028**
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.725
3	Øvrige finansielle omkostninger	-7.470
	Resultat før skat	**7.501.283**
	Skat af årets resultat	-1.651.353
	Årets resultat	**5.849.930**
	Forslag til resultatdisponering:	
	Overføres til overført resultat	5.849.930
	Disponeret i alt	**5.849.930**

Balance

Aktiver

Note		31/12 2021
	Anlægsaktiver	
4	Investeringsejendomme	17.150.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.150.000
	Anlægsaktiver i alt	**17.150.000**
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	691.725
	Andre tilgodehavender	48.000
	Periodeafgrænsningsposter	3.085
	Tilgodehavender i alt	742.810
	Likvide beholdninger	32.944
	Omsætningsaktiver i alt	**775.754**
	Aktiver i alt	**17.925.754**

Balance

Passiver

Note		31/12 2021
	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	5.849.930
	Egenkapital i alt	**5.889.930**
	Hensatte forpligtelser	
	Hensættelser til udskudt skat	1.651.353
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.651.353**
	Gældsforpligtelser	
5	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.511.693
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.511.693
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	241.233
	Gæld til tilknyttede virksomheder	507.547
	Anden gæld	8.123.998
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.872.778
	Gældsforpligtelser i alt	**10.384.471**
	Passiver i alt	**17.925.754**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling
6 Oplysninger om dagsværdi
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 21. december 2020	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	5.849.930	5.849.930
	40.000	**5.849.930**	**5.889.930**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendomme under opførsel er pr. 31. december 2021 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 2021 resulteret i dagsværdireguleringer på 7.489.518 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 samt vedtagelsen af den endelige lokalplan, hvorfor forholdet fremhæves i påtegningen.

	21/12 2020 - 31/12 2021
2. Personaleomkostninger	
Lønninger og gager	349.558
Andre omkostninger til social sikring	1.325
	350.883
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1
3. Øvrige finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.240
Andre finansielle omkostninger	-11.770
	7.470
4. Investeringsejendomme	
Tilgang i årets løb	9.660.482
Kostpris 31. december 2021	**9.660.482**
Årets regulering til dagsværdi	7.489.518
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	**7.489.518**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	**17.150.000**

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af startafkastet for investeringsejendomme under opførsel 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.

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

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

Følsomhedsanalyse:
Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 endelig opført med fradrag af endnu ikke afholdte opførelsesomkostninger og et skønsmæssigt fastsat developer fee plus et risikotillæg.

5. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	1.511.693
Heraf forfalder inden for 1 år	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	**1.511.693**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Dagsværdi 31. december 2021	17.150.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.489.518

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.550 t.kr. til sikkerhed for gæld på 8.050 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver.

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.