

Bøgeskovinvest II ApS

Kattingevej 26, c/o John Fisker Bødker, 4000 Roskilde

CVR-nr. 37 85 08 45

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

John Bødker
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Bøgeskovinvest II 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. juni 2025

Direktion

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 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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, den 26. juni 2025

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Michael Carstens

statsautoriseret revisor
mne34300

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bøgeskovinvest II ApS Kattingevej 26 c/o John Fisker Bødker 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 37 85 08 45 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
Direktion	John Bødker
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Aalborgvej 51 9560 Hadsund
Dattervirksomhed	Core-Bøg ApS, Roskilde
Kapitalinteresser	Core German Residential II nr. 4 A/S, A/S, København V Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab II ApS, ApS, Aalborg Ejendomsselskabet Ryesgade Investorselskab III ApS, ApS, Aalborg Lundebjergvej 4 ApS, ApS, Aarhus Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr 12, A/S, København V Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S, K/S, København N Merianhaven Holding ApS, ApS, Havdrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af investeringsejendomme, besidde kapitalandele i andre selskaber, handel og finansiering samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttfortjeneste udgør 2.349 t.kr. mod 1.586 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.249 t.kr. mod 11.923 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	2.349.316	1.586
Værdiregulering af investeringsejendomme	147.062	0
1 Personaleomkostninger	-447.641	-171
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-4.667	-5
Driftsresultat	2.044.070	1.410
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.000.000	12.000
Indtægter af kapitalinteresser	48.884	8.228
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	3.308.649	-9.511
2 Andre finansielle indtægter	5.603.109	4.482
3 Øvrige finansielle omkostninger	-9.800.089	-3.993
Resultat før skat	14.204.623	12.616
4 Skat af årets resultat	1.044.322	-693
Årets resultat	15.248.945	11.923
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	48.884	7.877
Udbytte for regnskabsåret	241.071	218
Overføres til overført resultat	14.958.990	3.828
Disponeret i alt	15.248.945	11.923

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	30.666	35
6	Investeringsejendomme	41.686.195	42.716
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.716.861</u>	<u>42.751</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	53.000.000	53.000
8	Kapitalinteresser	78.497.659	78.448
9	Andre værdipapirer og kapitalandele	100.241.326	97.637
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>231.738.985</u>	<u>229.085</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>273.455.846</u>	<u>271.836</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	31.701.384	37.820
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.803.079	3.810
	Andre tilgodehavender	6.474.247	3.863
	Periodeafgrænsningsposter	43.680	39
	Tilgodehavender i alt	<u>42.022.390</u>	<u>45.532</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.760.675	26.591
	Værdipapirer i alt	<u>23.760.675</u>	<u>26.591</u>
	Likvide beholdninger	2.051.159	2.022
	Omsætningsaktiver i alt	<u>67.834.224</u>	<u>74.145</u>
	Aktiver i alt	<u>341.290.070</u>	<u>345.981</u>

Balance 31. december

Passiver		2024	2023
Note		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
10	Virksomhedskapital	50.000	50
	Reserve for opskrivninger	52.950.000	52.950
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	48.727.228	48.678
	Overført resultat	152.425.206	137.466
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	241.071	218
	Egenkapital i alt	<u>254.393.505</u>	<u>239.362</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	579.350	500
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>579.350</u>	<u>500</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	18.660.135	18.685
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	673.141	755
	Anden gæld	0	2.418
11	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.333.276</u>	<u>21.858</u>
11	Kortfristet del af langfristet gæld	30.000	35
	Gæld til pengeinstitutter	1.105.336	9.093
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.837	80
	Gæld til tilknyttede virksomheder	8.084.999	14.629
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	62.907	1.331
	Selskabsskat	826.833	2.325
	Anden gæld	56.831.027	56.768
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>66.983.939</u>	<u>84.261</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>86.317.215</u>	<u>106.119</u>
	Passiver i alt	<u>341.290.070</u>	<u>345.981</u>
12 Oplysninger om dagsværdi			
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
14 Eventualposter			

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksom-</u> <u>hedskapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>opskrivnin-</u> <u>ger</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter</u> <u>den indre</u> <u>værdis meto-</u> <u>de</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	52.950.000	48.678.344	137.466.216	217.857	239.362.417
Udloddet udbytte	0	0	0	0	-217.857	-217.857
Resultatandel	0	0	48.884	14.958.990	241.071	15.248.945
	50.000	52.950.000	48.727.228	152.425.206	241.071	254.393.505

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	444.671	171
Andre omkostninger til social sikring	2.970	0
	447.641	171
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Andre finansielle indtægter		
Renter, pengeinstitutter	11.720	704
Renter, obligationer	432.590	350
Renter, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	753.680	1.511
Aktieindkomst	472.329	160
Realiseret fortjeneste, værdipapir	431.062	258
Dagsværdiregulering af værdipapirer	3.501.728	1.499
	5.603.109	4.482
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	244.221	205
Andre finansielle omkostninger	9.555.868	3.788
	9.800.089	3.993
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-1.013.562	370
Årets regulering af udskudt skat	79.918	21
Regulering af tidligere års skat	-110.678	302
	-1.044.322	693

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	40.000
Kostpris 31. december	40.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	4.667
Årets afskrivninger	4.667
Af- og nedskrivninger 31. december	9.334
Regnskabsmæssig værdi 31. december	30.666

6. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	40.705.942	40.706
Afgang i årets løb	-1.176.423	0
Kostpris 31. december	39.529.519	40.706
Regulering til dagsværdi 1. januar	2.009.614	0
Årets regulering til dagsværdi	0	2.010
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	147.062	0
Regulering til dagsværdi 31. december	2.156.676	2.010
Regnskabsmæssig værdi 31. december	41.686.195	42.716

Selskabets investeringsejendomme består af fire boligejendomme, hvoraf to er beliggende i Roskilde, en tredje ejendom beliggende i Hvalsø og den fjerde beliggende i Kalundborg. Ejendommene blev anskaffet i hhv. 2020, 2021 og 2022. Ejendommene er udlejet til tredjemand.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2024</u>
Afkastkrav, bolig, Roskilde	5,00%
Afkastkrav, erhverv, Roskilde	5,00%
Afkastkrav, bolig, Kalundborg	4,50%

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Roskilde:

Ejendommen er opgjort til en samlet dagsværdi på 16,5 mio. kr. svarende til 41% af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 16,5 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.500 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.827 t.kr.

Kalundborg:

Ejendommen er opgjort til en samlet dagsværdi på 24,5 mio. kr. svarende til 59% af den samlede dagsværdi for ejendommene.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 24,5 mio. kr. pr. 31. december 2024.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.362 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.926 t.kr.

Noter

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	50.000	50
Kostpris 31. december	50.000	50
Opskrivninger 1. januar	52.950.000	52.950
Opskrivninger 31. december	52.950.000	52.950
Regnskabsmæssig værdi 31. december	53.000.000	53.000

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Core-Bøg ApS, Roskilde	100 %	16.443.697	10.172.372
		16.443.697	10.172.372

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
8. Kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	29.770.431	29.770
Kostpris 31. december	29.770.431	29.770
Opskrivninger 1. januar	49.519.668	40.801
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	421
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	763.523	8.649
Udbytte	-293.977	-351
Opskrivninger 31. december	49.989.214	49.520
Afskrivninger på goodwill 1. januar	-841.324	-421
Årets afskrivninger på goodwill	-420.662	-421
Afskrivninger på goodwill 31. december	-1.261.986	-842
Regnskabsmæssig værdi 31. december	78.497.659	78.448
Kapitalinteresser:		
	Hjemsted	Ejerandel
Core German Residential II nr. 4 A/S	København V	44,78 %
Ejendomsselskabet Ryegade Investorselskab II ApS	Aalborg	20,69 %
Ejendomsselskabet Ryegade Investorselskab III ApS	Aalborg	20,69 %
Lundebjergvej 4 ApS	Aarhus	50,00 %
Core Bolig VIII Investoraktieselskab nr 12	København V	21,05 %
Ejendomsudviklingselskabet Rødovre K/S	København N	37,5 %
Merianhaven Holding ApS	Havdrup	21,72 %

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	64.386.725	63.573
Tilgang i årets løb	487.480	814
Kostpris 31. december	<u>64.874.205</u>	<u>64.387</u>
Opskrivninger 1. januar	33.249.372	45.076
Årets urealiseret værdireg.	2.992.422	-9.883
Årets realiseret værdireg.	-874.673	-1.943
Opskrivninger 31. december	<u>35.367.121</u>	<u>33.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>100.241.326</u>	<u>97.637</u>

10. Virksomhedskapital

Anpartskapitalen består af:

5 A-anparter á 1.000 kr.

45 B-anparter á 1.000 kr.

Hver A-anpart giver ret til 10 stemmer, mens hver B-anpart giver ret til 1 stemme.

Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 regnskabsår.

11. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>
Gæld til realkreditinstitutter	18.690.135	30.000	18.660.135
Modtagne forudbetalinger fra kunder	673.138	0	673.138
	<u>19.363.273</u>	<u>30.000</u>	<u>19.333.273</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 18.540 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter

	<u>31/12 2024</u>			<u>31/12 2023</u>
12. Oplysninger om dagsværdi				
	<u>Børsnoterede aktier</u>	<u>Børsnoterede obligationer</u>	<u>Investerings-ejendomme</u>	<u>Unoterede værdipapirer og kapital-andele</u>
Dagsværdi 31. december	15.606.467	8.154.208	41.686.195	100.241.325
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	1.446.209	733.433	147.062	2.117.749

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.690 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 41.686 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.960 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

14. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kationeret for kapitalinteresse Lundebjergvej 4 ApS' banklån, uden begrænsning.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bøgeskovinvest II 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.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indeholder værdireguleringer af kapitalandele i tilknyttede virksomheder målt til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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. Modervirksomheden 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 fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

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 investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventuelforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventuelforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandel i kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for netto opskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til dagsværdi og en eventuel opskrivning foretages direkte på egenkapitalen som reserve for opskrivninger.

Nedskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder foretages direkte på egenkapitalen for den del der udgør en tilbageførsel af tidligere års opskrivning. Den resterende del af nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på tilknyttede virksomheder.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Bøgeskovinvest II ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acon-toskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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