

Badehusvej 1 ApS

Amaliegade 13, 3. sal

1256 København K

CVR-nr. 20240105

Årsrapport for 2020

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2021

Ernst Michaelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Badehusvej 1 ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Badehusvej 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2021

Direktion

Ernst Michaelsen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Badehusvej 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Badehusvej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

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.

Aalborg, den 15. april 2021

REDMARK

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR-nr. 29442789

Marian Fruergaard
Statsautoriseret revisor
mne24699

Badehusvej 1 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Badehusvej 1 ApS Amaliegade 13, 3. sal 1256 København K
Telefon	3332 3035
Telefax	3332 3036
CVR-nr.	20240105
Stiftelsesdato	1. juli 1997
Hjemsted	København
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Ernst Michaelsen, Adm. direktør
Revisor	REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
CVR-nr.	29442789

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 1.037.150, selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 48.171.359 og en egenkapital på kr. 31.359.569.

Der er i årets løb godkendt ny lokalplan, der åbner mulighed for bebyggelse af etageboliger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Badehusvej 1 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har, i det omfang, det er fundet hensigtsmæssigt, anvendt bestemmelserne for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/ - tab

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning, herunder lejeindtægter, 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 indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Eksterne omkostninger indeholder udgifter til drift og vedligehold samt omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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".

Investeringsjendomme 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".

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto og samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Badehusvej 1 ApS**Resultatopgørelse**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		1.201.130	1.457.096
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		335.431	309.016
Finansielle omkostninger		-206.882	-1.200.895
Resultat før skat		1.329.679	565.217
Skat af årets resultat	1	-292.529	-124.347
Årets resultat		1.037.150	440.870
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.037.150	440.870
Resultatdisponering		1.037.150	440.870

Badehusvej 1 ApS

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	36.805.242	36.447.065
Materielle anlægsaktiver		36.805.242	36.447.065
Anlægsaktiver		36.805.242	36.447.065
Tilgodehavender fra leje og forpagtning		0	92.338
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.563.061	9.502.320
Andre tilgodehavender		2.589	81.146
Tilgodehavender		10.565.650	9.675.804
Likvide beholdninger		800.467	760.435
Omsætningsaktiver		11.366.117	10.436.239
Aktiver		48.171.359	46.883.304

Badehusvej 1 ApS**Balance 31. december 2020**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		31.234.569	30.197.419
Egenkapital	3	31.359.569	30.322.419
Hensættelser til udskudt skat		3.524.295	3.528.006
Hensatte forpligtelser		3.524.295	3.528.006
Gæld til realkreditinstitutter		12.576.980	12.560.112
Langfristede gældsforpligtelser		12.576.980	12.560.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.279	124.830
Selskabsskat		296.240	129.215
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		309.456	100.087
Deposita		88.540	118.635
Kortfristede gældsforpligtelser		710.515	472.767
Gældsforpligtelser		13.287.495	13.032.879
Passiver		48.171.359	46.883.304
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

1. Skat af årets resultat

Beregnet selskabsskat	296.240	129.215
Regulering af udskudt skat	-3.711	-4.868
	<u>292.529</u>	<u>124.347</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	24.059.612	23.705.589
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	358.177	354.023
Kostpris ultimo	<u>24.417.789</u>	<u>24.059.612</u>
Opskrivninger primo	12.387.453	12.387.453
Opskrivninger ultimo	<u>12.387.453</u>	<u>12.387.453</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.805.242</u>	<u>36.447.065</u>

Noter

Investeringsejendommen omfatter en erhvervsjendom i Aalborg under ombygning til beboelseslejemål. Det forventes at ejendommen skal ombygges væsentlig de kommende år. Byggeriet påbegyndes i foråret 2021. Værdiansættelse af den nuværende ejendom med tilhørende om- og tilbygning måles ud fra en afkastbaseret model, hvor de fremtidige forventede indtægter måles op imod den samlede forventede ejendomsværdi. Opgørelsen af dagsværdien er behæftet med en naturlig usikkerhed, da der er tale om en ejendom under opførelse og udlejningen sker i takt med at byggeriet færdiggøres.

3. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	30.197.419	30.322.419
Forslag til årets resultatdisponering		1.037.150	1.037.150
	125.000	31.234.569	31.359.569

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ceraco A/S som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt tkr. 0, hvoraf tkr. 129 er indregnet i balancen

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stort	-12.576.980	-12.560.112
	-12.576.980	-12.560.112
er pantsat grunde og bygninger til en regnskabsværdi på	36.805.242	36.447.065
	36.805.242	36.447.065