



**B a a g ø e | S c h o u**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab

**Bagsværd Stationscenter ApS**  
Struensee Allé 3, Søllerød, 2840 Holte

CVR-nr. 30 27 93 28

**Årsrapport**  
**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2021.

---

**Morten Henrik Pedersen**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledelsespåtegning                                | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |             |
| Selskabsoplysninger                              | 5           |
| Ledelsesberetning                                | 6           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b> |             |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10          |
| Noter  | 11          |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 15          |



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Bagsværd Stationscenter 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 3. juni 2021

### **Direktion**

Morten Henrik Pedersen



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejeren i Bagsværd Stationscenter ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bagsværd Stationscenter ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 - 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 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.

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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

København, den 3. juni 2021

### **Baagø | Schou**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 21 14 81 48

### **Bent Pallesen**

statsautoriseret revisor  
mne21443



## Selskabsoplysninger

---

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>             | Bagsværd Stationscenter ApS<br>Struensee Allé 3, Søllerød<br>2840 Holte                               |
|                              | CVR-nr.: 30 27 93 28  |
|                              | Hjemsted: Rudersdal   |
|                              | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>             | Morten Henrik Pedersen  |
| <b>Revision</b>              | Baagøe   Schou<br>statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Fiolstræde 44, 3. th.<br>1171 København K |
| <b>Modervirksomhed</b>       | BS Holding II ApS, Rudersdal  |
| <b>Tilknyttet virksomhed</b> | Ejendomsselskabet Skagen af 2004 ApS, Rudersdal   |



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 9.638 t.kr. mod 9.753 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2020<br>kr.       | 2019<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>4.415.550</b>  | <b>5.526</b>  |
| Værdiregulering af investeringsejendomme                   | 8.935.000         | 7.178         |
| 1 Personaleomkostninger                                    | -720.000          | -720          |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver                     | -146.423          | -103          |
| Andre driftsomkostninger                                   | -137.069          | 0             |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                     | <b>12.347.058</b> | <b>11.881</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 16.201            | 671           |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 0                 | 1             |
| Andre finansielle indtægter                                | 337.641           | 142           |
| Øvrige finansielle omkostninger                            | -345.185          | -377          |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>12.355.715</b> | <b>12.318</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                   | -2.718.000        | -2.565        |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>9.637.715</b>  | <b>9.753</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                   |               |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 16.201            | 671           |
| Udbytte for regnskabsåret                                  | 9.500.000         | 0             |
| Overføres til overført resultat                            | 121.514           | 9.082         |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>9.637.715</b>  | <b>9.753</b>  |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | 2020                      | 2019                  |
|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                           |                       |
| 3                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 1.031.481                 | 648                   |
| 4                        | Investeringsjendomme                         | 109.200.000               | 100.265               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>110.231.481</u>        | <u>100.913</u>        |
| 5                        | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 3.168.600                 | 3.153                 |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt              | <u>3.168.600</u>          | <u>3.153</u>          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>113.400.081</u></b> | <b><u>104.066</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                           |                       |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 20.172                    | 27                    |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 6.284.579                 | 22                    |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 9.137                     | 0                     |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 119.972                   | 14                    |
|                          | Periodeafgrænsningsposter                    | 18.690                    | 18                    |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>6.452.550</u>          | <u>81</u>             |
|                          | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 0                         | 2.175                 |
|                          | Værdipapirer i alt                           | <u>0</u>                  | <u>2.175</u>          |
|                          | Likvide beholdninger                         | 3.573                     | 1.009                 |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>6.456.123</u></b>   | <b><u>3.265</u></b>   |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>119.856.204</u></b> | <b><u>107.331</u></b> |



## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                                    |  | 2020                      | 2019                  |
|--|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>  |  | <u>kr.</u>                | <u>t.kr.</u>          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |  |                           |                       |
|  | Virksomhedskapital                       | 200.000                   | 200                   |
|  | Overført resultat                        | 26.040.152                | 25.902                |
|  | Foreslået udbytte for regnskabsåret      | 9.500.000                 | 0                     |
|  | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b><u>35.740.152</u></b>  | <b><u>26.102</u></b>  |
| <br><b>Hensatte forpligtelser</b>                  |  |                           |                       |
|  | Hensættelser til udskudt skat            | <u>11.354.000</u>         | <u>8.636</u>          |
|  | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b><u>11.354.000</u></b>  | <b><u>8.636</u></b>   |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>                      |  |                           |                       |
| 6  | Gæld til realkreditinstitutter           | 65.522.238                | 67.319                |
|  | Deposita                                 | <u>2.658.578</u>          | <u>2.712</u>          |
|  | Langfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>68.180.816</u>         | <u>70.031</u>         |
|  | Kortfristet del af langfristet gæld      | 1.835.920                 | 1.463                 |
|  | Gæld til pengeinstitutter                | 913.620                   | 7                     |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 35.516                    | 104                   |
|  | Anden gæld                               | <u>1.796.180</u>          | <u>988</u>            |
|  | Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | <u>4.581.236</u>          | <u>2.562</u>          |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b><u>72.762.052</u></b>  | <b><u>72.593</u></b>  |
|  | <b>Passiver i alt</b>                    | <b><u>119.856.204</u></b> | <b><u>107.331</u></b> |
| <br><b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |  |                           |                       |
| <b>8 Eventualposter</b>                            |  |                           |                       |



## Egenkapitalopgørelse

---

|   | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Reserve for net-<br/>toopskrivning<br/>efter den indre<br/>værdi metode<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>Foreslået udbyt-<br/>te for<br/>regnskabsåret<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---|---|--|--------------------------------------|--|----------------------|
| Egenkapital 1.<br>januar 2020   | 200.000                                 | 0  | 25.902.437                           | 0  | 26.102.437           |
| Årets<br>resultatdisponer-<br>ing                                       | 0                                       | 16.201   | 121.514                              | 9.500.000  | 9.637.715            |
| Overført fra<br>netto<br>opskrivning<br>efter den indre<br>værdi metode | 0                                       | -16.201  | 16.201                               | 0  | 0                    |
|   | <b>200.000</b>                          | <b>0</b>   | <b>26.040.152</b>                    | <b>9.500.000</b>   | <b>35.740.152</b>    |



## Noter

---

|   | 2020<br>kr.       | 2019<br>t.kr.       |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                              |                   |                     |
| Lønninger og gager  | 720.000           | 720                 |
|   | <b>720.000</b>    | <b>720</b>          |
| <br>  |                   |                     |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere              | 1                 | 1                   |
| <br>  |                   |                     |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                            |                   |                     |
| Årets regulering af udskudt skat                            | 2.718.000         | 2.565               |
|   | <b>2.718.000</b>  | <b>2.565</b>        |
| <br>  |                   |                     |
|   | 31/12 2020<br>kr. | 31/12 2019<br>t.kr. |
| <br>  |                   |                     |
| <b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                   |                     |
| Kostpris 1. januar 2020                                     | 864.580           | 839                 |
| Tilgang i årets løb   | 1.132.476         | 26                  |
| Afgang i årets løb  | -838.632          | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                           | <b>1.158.424</b>  | <b>865</b>          |
| <br>  |                   |                     |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2020                        | -217.607          | -114                |
| Årets afskrivninger   | -146.423          | -103                |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | 237.087           | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>              | <b>-126.943</b>   | <b>-217</b>         |
| <br>  |                   |                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>              | <b>1.031.481</b>  | <b>648</b>          |



## Noter

---

|   | 31/12 2020<br>kr.  | 31/12 2019<br>t.kr. |
|---|--------------------|---------------------|
| <b>4. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                     |
| Kostpris 1. januar 2020                           | 117.039.513        | 117.040             |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                 | <b>117.039.513</b> | <b>117.040</b>      |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2020           | -16.774.513        | -23.953             |
| Årets regulering til dagsværdi                    | 8.935.000          | 7.178               |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b> | <b>-7.839.513</b>  | <b>-16.775</b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>    | <b>109.200.000</b> | <b>100.265</b>      |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme 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.

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

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Vægtet gennemsnitlig afkastprocent | 6,08 % |
| Højeste afkastprocent              | 7,00 % |
| Laveste afkastprocent              | 4,05 % |

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.



## Noter

---

|  | 31/12 2020<br>kr. | 31/12 2019<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> |                   |                     |
| Kostpris 1. januar 2020                            | 9.414.522         | 9.415               |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                  | <b>9.414.522</b>  | <b>9.415</b>        |
| Nedskrivninger 1. januar 2020                      | -6.262.123        | -6.933              |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill       | 16.201            | 671                 |
| <b>Opskrivninger 31. december 2020</b>             | <b>-6.245.922</b> | <b>-6.262</b>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>     | <b>3.168.600</b>  | <b>3.153</b>        |
| <br>   |                   |                     |
| <b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>           |                   |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt               | 67.358.158        | 68.782              |
| Heraf forfalder inden for 1 år                     | -1.835.920        | -1.463              |
|  | <b>65.522.238</b> | <b>67.319</b>       |
| <br>   |                   |                     |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år            | 53.220.421        | 56.264              |

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 67.358 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 109.200 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 51.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor ejerforeninger med ejerpantebreve på i alt 550 t.kr., der giver pant i foranstående grunde og bygninger.



## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BS Holding II ApS, CVR-nr. 31 77 10 72, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.





## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bagsværd Stationscenter 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Virksomhedssammenslutninger

*Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (målemetoden)*

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, tillægges kapitalandelen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.

Ved trinvis erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

### *Virksomhedsovertagelser gennemført før den 1. juli 2018*

Virksomhedsovertagelser, der er gennemført før den 1. juli 2018, behandles med visse undtagelser efter samme regnskabspraksis som virksomhedssammenslutninger gennemført den 1. juli 2018 eller senere. De væsentligste undtagelser er:

- Identificerede aktiver og forpligtelser i den overtagne virksomhed indregnes alene, såfremt de er sandsynlige
- Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb, som følge af ændring i indregning og måling af overtagne nettoaktiver, reguleres indtil udgangen af det regnskabsår, der følger efter overtagelsesåret. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.
- Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indgår som en del af kostprisen.
- Regulering af betingede vederlag efter første indregning indregnes direkte med modpost på den oprindelige købesum, hvorved der foretages korrektion af værdien af goodwill eller negativ goodwill.
- Ved trinvis erhvervelser medregnes den bogførte værdi af de eksisterende kapitalandele i kostprisen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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

### 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.

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 sambeskatte 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

### Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 | 3-6 år   | 0-20 %    |

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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 eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende 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 og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bagsværd Stationscenter ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Morten Henrik Pedersen

---

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-443637598069

Dato for underskrift: 03-06-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Bent Pallesen

---

Som Statsautoriseret revisor

RID: 1111162090734

Dato for underskrift: 03-06-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Morten Henrik Pedersen

---

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-443637598069

Dato for underskrift: 03-06-2021

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: d4cbfd0eJP-s242436820