

Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS  
Brudelysvej 3 - 7  
2880 Bagsværd

CVR-nummer: 30 35 04 72

ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/3 2022



Dirigent Tom Davidsen

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	7
Ledelsesberetning.....	8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Egenkapitalopgørelse .....	15
Noter.....	16

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Bagsværd Park 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 21. februar 2022

**Direktionen**



Tom Davidsen

**Bestyrelse**



Leif Andersen



Tom Davidsen



Tove Andersen

## **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 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 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.

Borup, den 21. februar 2022

HR REVISION - Barrett ApS  
CVR-nr.: 28 84 25 62



Per Kristiansen  
Registreret Revisor  
mne753

Medlem af FSR - Danske Revisorer

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS Brudelysvej 3 - 7 2880 Bagsværd
	E-mail: td@bagsvaerdpark.dk CVR-nr.: 30 35 04 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Leif Andersen Tom Davidsen Tove Andersen
<b>Direktion</b>	Tom Davidsen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Hovedvejen 107 2600 Glostrup
<b>Revisor</b>	HR REVISION - Barrett ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Møllevvej 15 4140 Borup
<b>Ejerforhold</b>	Oliver Andersen Holding A/S, Brudelysvej 3 - 7, 2880 Bagsværd Roic Holding ApS, Søllerødgårdsvej 13 B, Søllerød, 2840 Holte

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive handel med ejendomme for egen regning, at udleje og administrere fast ejendom samt anden efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat, et overskud på kr. 6.115.521 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 87.500.793 og en egenkapital på kr. 35.816.747.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

**Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.



## **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter investeringsejendommens driftsomkostninger samt administration.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Afkastsatsen er 5 - 8 %.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter og forsikringer, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100/30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>3.274.065</b>	<b>2.696.757</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>3.274.065</b>	<b>2.696.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	4.984.161	-1.107.350
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>8.258.226</b>	<b>1.589.407</b>
Andre finansielle indtægter .....	10.736	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-114.402	-102.958
Andre finansielle omkostninger .....	-309.612	-240.505
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>7.844.948</b>	<b>1.245.944</b>
2 Skat af årets resultat .....	-1.729.427	-274.982
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>6.115.521</b>	<b>970.962</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	2.000.000	1.500.000
Overført resultat .....	4.115.521	-529.038
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>6.115.521</b>	<b>970.962</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
3 Investeringsejendomme.....	71.364.636	66.380.475
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>71.364.636</b>	<b>66.380.475</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.833.050	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.833.050</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>74.197.686</b>	<b>66.380.475</b>
Andre tilgodehavender .....	13.302.034	13.320.791
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>13.302.034</b>	<b>13.320.791</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.073</b>	<b>432</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>13.303.107</b>	<b>13.321.223</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>87.500.793</b>	<b>79.701.698</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	33.691.747	29.576.226
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	2.000.000	1.500.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>35.816.747</b>	<b>31.201.226</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	10.366.012	9.113.853
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.366.012</b>	<b>9.113.853</b>
Prioritetsgæld .....	11.250.293	16.418.411
Kreditinstitutter .....	2.833.050	0
Deposita.....	2.192.774	2.188.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>16.276.117</b>	<b>18.606.449</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	2.083.485	2.729.739
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	13.888.095	9.819.049
Selskabsskat .....	413.268	362.956
Anden gæld .....	682.679	758.438
Gæld til moderselskab.....	7.974.390	7.109.988
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>25.041.917</b>	<b>20.780.170</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>41.318.034</b>	<b>39.386.619</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>87.500.793</b>	<b>79.701.698</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	29.576.226	30.105.264
Årets resultat .....	6.115.521	970.962
Foreslået udbytte .....	-2.000.000	-1.500.000
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>33.691.747</b>	<b>29.576.226</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo .....	1.500.000	1.500.000
Foreslået udbytte .....	2.000.000	1.500.000
Udloddet udbytte.....	-1.500.000	-1.500.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo .....</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>35.816.747</b>	<b>31.201.226</b>

2021

2020

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervsmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat.....	477.268	362.956
Regulering af udskudt skat.....	1.252.159	-87.974
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>1.729.427</b>	<b>274.982</b>

**3 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo.....	46.632.161	Investerings- ejendomme
Kostpris 31. december 2021	46.632.161	
Opskrivninger, primo .....	19.748.314	
Årets opskrivninger.....	4.984.161	
Opskrivninger 31. december 2021	24.732.475	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>71.364.636</b>	

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 25.457.600.

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst pant i selskabets ejendomme med i alt kr. 27.472.000. Restgælden andrager kr. 13.472.599.