



## H. Baasch Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30915984

## Årsrapport 01.05.2020 - 30.04.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
07.09.2021

---

**Henrik Baasch**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 30.04.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

H. Baasch Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30915984

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 01.05.2020 - 30.04.2021

## Direktion

Henrik Baasch

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 for H. Baasch Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.09.2021

**Direktion**

**Henrik Baasch**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i H. Baasch Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H. Baasch Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2020 - 30.04.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 07.09.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 714 t.kr.

Årets resultat før skat er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 271 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Efter statusdagen er der fortsat udbrud af COVID-19 som følge af spredning af Coronavirus.

Det vurderes, at markedet for erhvervslejemål kan blive påvirket af udbruddet, hvorfor det er ledelsens vurdering, at udbruddet kan resultere i økonomiske konsekvenser for kommende regnskabsår.

Ud over ovennævnte er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>752.455</b>	<b>595.939</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(107.618)	(145.653)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>644.837</b>	<b>450.286</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		270.549	31.617
<b>Resultat før skat</b>		<b>915.386</b>	<b>481.903</b>
Skat af årets resultat		(201.385)	(106.019)
<b>Årets resultat</b>		<b>714.001</b>	<b>375.884</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		714.001	375.884
<b>Resultatdisponering</b>		<b>714.001</b>	<b>375.884</b>



# Balance pr. 30.04.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsejendomme		15.120.000	14.820.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>15.120.000</b>	<b>14.820.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>15.120.000</b>	<b>14.820.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		61.131	2.922
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.888	33.188
Udskudt skat		18.056	87.081
Andre tilgodehavender		0	30.909
Periodeafgrænsningsposter		6.142	6.023
<b>Tilgodehavender</b>		<b>113.217</b>	<b>160.123</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>173.693</b>	<b>398.845</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>286.910</b>	<b>558.968</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.406.910</b>	<b>15.378.968</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.355.369	4.641.368
<b>Egenkapital</b>		<b>5.480.369</b>	<b>4.766.368</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.825.649	5.150.056
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>4.825.649</b>	<b>5.150.056</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	328.000	331.559
Deposita		461.949	460.223
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.447	135.361
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.085.754	4.407.973
Skyldig skat		132.360	89.559
Anden gæld		42.736	37.826
Periodeafgrænsningsposter		19.646	43
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.100.892</b>	<b>5.462.544</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.926.541</b>	<b>10.612.600</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.406.910</b>	<b>15.378.968</b>
Dagsværdioplysninger	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.641.368	4.766.368
Årets resultat	0	714.001	714.001
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>5.355.369</b>	<b>5.480.369</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	88.222	127.495
Renteomkostninger i øvrigt	19.396	16.108
Øvrige finansielle omkostninger	0	2.050
	<b>107.618</b>	<b>145.653</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	15.345.423
Tilgange	29.451
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.374.874</b>
Dagsværdireguleringer primo	(525.423)
Årets dagsværdireguleringer	270.549
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(254.874)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.120.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Boligejendom på 188 m2 beliggende i Aalborg SØ
- Kontorejendom på 1.270 m2 beliggende i Aalborg SV
- Boligejendom på 116 m2 beliggende i Hadsund

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkast er anvendt ved de enkelte ejendomme:

- Boligejendom beliggende i Aalborg SØ 5,80% (5,81% pr. 30.04.2020)
- Kontorejendom beliggende i Aalborg SV 6,75% (5,67% pr. 30.04.2020)
- Boligejendom beliggende i Hadsund 5,99% (6,00% pr. 30.04.2020)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere den samlede dagsværdi med 1.069 t.kr. og øge den samlede dagsværdi med 1.260 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingerne:

- For boligejendom beliggende i Aalborg SØ udgør den gennemsnitlige årlige leje 875 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 12.766 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommen er udlejet pr. 30.04.2021.
- For kontoejendom beliggende i Aalborg SV udgør den gennemsnitlige årlige leje 692 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 9.332 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommen er udlejet pr. 30.04.2021.
- For boligejendom beliggende i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 668 kr./m<sup>2</sup> og ejendommen er værdiansat til 7.500 kr./m<sup>2</sup>. Ejendommen er udlejet pr. 30.04.2021.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier pr. 30.04.2021.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	328.000	331.559	4.825.649	3.507.366
	<b>328.000</b>	<b>331.559</b>	<b>4.825.649</b>	<b>3.507.366</b>

### 4 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejndomme kr.
Dagsværdi ultimo	15.120.000
Ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen	270.549

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H. Baasch ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.850 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering). Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.