



H. Baasch Ejendomme ApS

Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 30915984

Årsrapport 01.05.2022 - 30.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
27.09.2023

Henrik Baasch
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2022/23 | 7 |
| Balance pr. 30.04.2023 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2022/23 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

H. Baasch Ejendomme ApS
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 30915984
Hjemsted: Frederiksberg
Regnskabsår: 01.05.2022 - 30.04.2023

Direktion

Henrik Baasch, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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. 30.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.09.2023

Direktion

Henrik Baasch
direktør

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 01.05.2022 - 30.04.2023, 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. 30.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2022 - 30.04.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 27.09.2023

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 429 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på -57 t.kr. før skat

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 746.940 | 757.926 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (139.268) | (90.543) |
| Resultat før dagsværdireguleringer og skat | | 607.672 | 667.383 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (57.250) | 397.740 |
| Resultat før skat | | 550.422 | 1.065.123 |
| Skat af årets resultat | | (121.093) | (234.327) |
| Årets resultat | | 429.329 | 830.796 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 429.329 | 830.796 |
| Resultatdisponering | | 429.329 | 830.796 |

Balance pr. 30.04.2023

Aktiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 15.974.278 | 15.700.000 |
| Materielle aktiver | 2 | 15.974.278 | 15.700.000 |
| Anlægsaktiver | | 15.974.278 | 15.700.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.625 | 6.625 |
| Andre tilgodehavender | | 128.176 | 12.993 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 90.114 | 7.061 |
| Tilgodehavender | | 224.915 | 26.679 |
| Likvide beholdninger | | 141.564 | 34.585 |
| Omsætningsaktiver | | 366.479 | 61.264 |
| Aktiver | | 16.340.757 | 15.761.264 |

Passiver

| | Note | 2022/23 kr. | 2021/22 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 6.615.494 | 6.186.165 |
| Egenkapital | | 6.740.494 | 6.311.165 |
| Udskudt skat | | 75.860 | 78.951 |
| Hensatte forpligtelser | | 75.860 | 78.951 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 4.255.887 | 4.496.774 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 4.255.887 | 4.496.774 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 3 | 266.652 | 329.000 |
| Deposita | | 423.168 | 433.982 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 438.786 | 66.038 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.015.726 | 3.902.591 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 124.184 | 137.320 |
| Anden gæld | | 0 | 5.443 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.268.516 | 4.874.374 |
| Gældsforpligtelser | | 9.524.403 | 9.371.148 |
| Passiver | | 16.340.757 | 15.761.264 |
| Dagsværdioplysninger | 4 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 6.186.165 | 6.311.165 |
| Årets resultat | 0 | 429.329 | 429.329 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 6.615.494 | 6.740.494 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2022/23 | 2021/22 |
|---|----------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 74.627 | 73.558 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 64.641 | 16.985 |
| | 139.268 | 90.543 |

2 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 15.557.134 |
| Tilgange | 331.528 |
| Kostpris ultimo | 15.888.662 |
| Dagsværdireguleringer primo | 142.866 |
| Årets dagsværdireguleringer | (57.250) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 85.616 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 15.974.278 |

Selskabets investeringsejendomme består af:

- Byggegrund på 1.775 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.

Byggegrund er værdiansat på baggrund af vurderet byggeretsmeter

Følgende afkast er anvendt for ejendomme:

- Kontorejendom beliggende i Aalborg SV 7,00% (6,75% pr. 30.04.2022)
- Boligejendom beliggende i Hadsund 5,76% (5,55% pr. 30.04.2022)

En ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere den samlede dagsværdi med 896 t.kr. og øge den samlede dagsværdi med 1.046 t.kr.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagværdimålingerne:

- For kontorejendom beliggende i Aalborg SV udgør den gennemsnitlige årlige leje 740 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 9.685 kr./m². Et enkelt lejemål er ikke udlejet pr. 30.04.2023 (16%).
- For boligejendom beliggende i Hadsund udgør den gennemsnitlige årlige leje 716 kr./m² og ejendommen er værdiansat til 8.621 kr./m². Ejendommen er udlejet pr. 30.04.2023.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier pr. 30.04.2023.

3 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr. | Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr. | Restgæld efter 5 år 2022/23 kr. |
|--------------------------------|--|--|--|--|
| Gæld til realkreditinstitutter | 266.652 | 329.000 | 4.255.887 | 3.109.936 |
| | 266.652 | 329.000 | 4.255.887 | 3.109.936 |

4 Dagsværdioplysninger

| | Investerings- ejendomme kr. |
|---|-----------------------------------|
| Dagsværdi ultimo | 15.974.278 |
| Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen | (57.250) |

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Baasch Invest ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.300 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 andre 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 administrationsomkostninger, 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

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 sambeskatningsbidrag

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