

Ejendomsselskabet Bagsværdlund ApS

Jorcks Passage 1A, 4.
1162 København K
CVR-nr. 32312004

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.06.2022

Mahtias Gredal Nørvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bagsværdlund ApS

Jorcks Passage 1A, 4.

1162 København K

CVR-nr.: 32312004

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Erik Sylvester Rishøj Jensen

Bodie Daniel Jahn-Mulliner

Mathias Gredal Nørvig

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Ejendomsselskabet Bagsværdlund ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16.06.2022

Direktion

Erik Sylvester Rishøj Jensen

Bodie Daniel Jahn-Mulliner

Mathias Gredal Nørvig

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bagsværdlund ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværdlund ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation 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 brugerne 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 anvendte 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 herudover 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 16.06.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32127

Mads Haugegaard Albrechtsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje udlejningsejendomme og udlejning disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 245 T.DKK. Balancen udgør samlede aktiver for 64.491 T.DKK og en egenkapital på 810 T.DKK.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.495.870	2.592.277
Af- og nedskrivninger	1	(968.615)	(968.615)
Driftsresultat		1.527.255	1.623.662
Andre finansielle omkostninger	2	(798.974)	(772.863)
Resultat før skat		728.281	850.799
Skat af årets resultat	3	(482.826)	(518.995)
Årets resultat		245.455	331.804
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.455	331.804
Resultatdisponering		245.455	331.804

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		57.025.858	57.994.473
Materielle aktiver	4	57.025.858	57.994.473
Anlægsaktiver		57.025.858	57.994.473
Andre tilgodehavender		153.756	60.867
Periodeafgrænsningsposter		23.336	22.800
Tilgodehavender		177.092	83.667
Likvide beholdninger		7.287.579	5.490.226
Omsætningsaktiver		7.464.671	5.573.893
Aktiver		64.490.529	63.568.366

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		760.446	514.991
Egenkapital		810.446	564.991
Gæld til realkreditinstitutter		29.540.531	30.079.264
Deposita		1.168.989	1.159.078
Langfristede gældsforpligtelser	5	30.709.520	31.238.342
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	542.513	549.057
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.866	68.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.618.347	30.503.198
Skyldig skat		482.826	518.995
Anden gæld		115.061	71.470
Periodeafgrænsningsposter		127.950	53.873
Kortfristede gældsforpligtelser		32.970.563	31.765.033
Gældsforpligtelser		63.680.083	63.003.375
Passiver		64.490.529	63.568.366
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	183.187	233.187
Rettelse af væsentlige fejl	0	331.804	331.804
Korrigeret egenkapital primo	50.000	514.991	564.991
Årets resultat	0	245.455	245.455
Egenkapital ultimo	50.000	760.446	810.446

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2021 kr.	2020 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	968.615	968.615
	968.615	968.615

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	596.162	584.367
Renteomkostninger i øvrigt	202.812	188.496
	798.974	772.863

3 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	482.826	518.995
	482.826	518.995

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	60.900.318
Kostpris ultimo	60.900.318
Af- og nedskrivninger primo	(2.905.845)
Årets afskrivninger	(968.615)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.874.460)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.025.858

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	542.513	549.057	29.540.531	26.917.790
Deposita	0	0	1.168.989	1.168.989
	542.513	549.057	30.709.520	28.086.779

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Sybo Holding 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er givet pant for i alt 32.400.000 kr. til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter. Den bogførte værdi af grunde og bygninger udgør 57.994.474 kr.

8 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

SYBO Holding ApS
Jorcks Passage 1A, 4.
1162 København K

SYBO Holding ApS, København er modervirksomhed og udarbejder koncernregnskab for den største koncern.

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.

Væsentlige fejl i tidligere år

I regnskabsåret har ledelsen konstateret at indsendte og godkendte årsrapport for 2020 var fejlbehæftet således at regnskabstal for 2019 indgik i 2020 kolonnen og 2018 indgik i 2019 kolonnen. Dette medvirker at indsendte og godkendte regnskab i praksis ikke omfattede regnskabstal for perioden 1. januar 2020 – 31.12.2020. Ledelsen har konstateret fejlen i 2022 og ifølge indsendelsesbekendtgørelse og vejledningen hertil kan årsrapporten for 2020 ikke omgøres og ændringer skal derfor rettes i årsrapporten for 2021, som en rettelse af væsentligste fejl i årsregnskabet. Ledelsen har derfor valgt at korrigere fejlen i årsrapporten for 2021 ved at korrigere sammenligningstallene.

Følgende poster er korrigeret i sammenligningstallene:

Bruttofortjenste/-tab	74.039	Virksomhedskapital:	0
Af- og nedskrivninger	0	Overført overskud eller underskud	331.804
Driftresultat	74.039	Egenkapital	331.804
Andre finansielle omkostninger	-7.995	Gæld til realkreditinstitutter	-545.277
Resultat før skat	66.044	Langfristede gældsforpligtelser	-545.277
Skat af årets resultat	129.773	Kortfristet del af langfristede forpligtelser	-343
Årets resultat	195.817	Deposita	207.494
Investeringsejendomme	-968.615	Leverandør af varer og tjenesteydelser	-166.742
Materielle anlægsaktiver	-968.615	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.092.287
Anlægsaktiver	-968.615	Skyldig skat	11.065
Andre tilgodehavender	58.406	Anden gæld	-20.524
Periodeafgrænsningsposter	-42.342	Periodeafgrænsningsposter	-2.598
Tilgodehavender	16.064	Kortfristede gældsforpligtelser	1.120.639
Likvide beholdninger	1.860.413	Gældsforpligtigelser:	575.362
Omsætningsaktiver	1.876.477	Passiver i alt	907.166
Aktiver i alt	907.862		

Som følge af fejlens natur, udgør den samlede effekt på egenkapitalen i 2020 årsrapporten 331.804 DKK, hvor årets resultat er fejlbehæftet med et beløb på 195.817 DKK. Den resterende fejl på egenkapitalen opstår som følge af egenkapital primo i 2020 årsrapporten var forkert med 135.987 kr. som udgjorde resultatet i, 2019, men som ikke var medtaget som egenkapitalen primo 2020.

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 ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, omkostninger til reparation og vedligeholdelse, 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger på materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsjendomme 20 år
Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 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.