

---

# ***Ejendomsselskabet Baldersgård A/S***

C/O Emilienborg Administration Skolegade 7B, 2.  
th, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 35 25 65 63

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 13/06 2023

Thorkil Kristensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2023

## Direktion

Thorkil Kristensen  
direktør

## Bestyrelse

Markus Hvoldal Kristensen  
formand

Thorkil Kristensen

Marika Hvoldal Kristensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baldersgård A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 13. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Martin Stenstrup Toft  
statsautoriseret revisor  
mne42786

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Baldersgård A/S C/O Emiliemborg Administration Skolegade 7B, 2. th 8000 Aarhus C  CVR-nr.: 35 25 65 63 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Markus Hvoldal Kristensen, formand Thorkil Kristensen Marika Hvoldal Kristensen
<b>Direktion</b>	Thorkil Kristensen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud før skat på DKK 3.735.437, heraf værdireguleringer på DKK 2.780.200, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 10.735.760.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.187.496</b>	<b>1.128.403</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		2.780.200	83.895
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.967.696</b>	<b>1.212.298</b>
Personaleomkostninger	1	-589	-2.146
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.967.107</b>	<b>1.210.152</b>
Finansielle omkostninger	2	-231.670	-235.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.735.437</b>	<b>974.702</b>
Skat af årets resultat	3	-822.217	-214.731
<b>Årets resultat</b>		<b>2.913.220</b>	<b>759.971</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.913.220	759.971
		<b>2.913.220</b>	<b>759.971</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		42.000.000	39.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>42.000.000</b>	<b>39.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>42.000.000</b>	<b>39.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.437	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		699.602	0
Andre tilgodehavender		35.602	48.135
<b>Tilgodehavender</b>		<b>736.641</b>	<b>48.135</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>787.638</b>	<b>1.087.025</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.524.279</b>	<b>1.135.160</b>
<b>Aktiver</b>		<b>43.524.279</b>	<b>40.335.160</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		10.235.760	7.322.540
<b>Egenkapital</b>		<b>10.735.760</b>	<b>7.822.540</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.595.200	2.986.522
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.595.200</b>	<b>2.986.522</b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.664.249	27.908.505
Deposita og forudbetalt leje		706.836	641.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>28.371.085</b>	<b>28.550.118</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	244.256	244.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.076	29.753
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	259.707
Selskabsskat		175.539	37.166
Anden gæld		400.363	404.388
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>822.234</b>	<b>975.980</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.193.319</b>	<b>29.526.098</b>
<b>Passiver</b>		<b>43.524.279</b>	<b>40.335.160</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	500.000	7.322.540	7.822.540
Årets resultat	0	2.913.220	2.913.220
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>10.235.760</b>	<b>10.735.760</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	506	2.063
Andre omkostninger til social sikring	41	0
Andre personaleomkostninger	42	83
	<b>589</b>	<b>2.146</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.312	4.977
Andre finansielle omkostninger	226.358	230.473
	<b>231.670</b>	<b>235.450</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	213.539	199.166
Årets udskudte skat	608.678	15.565
	<b>822.217</b>	<b>214.731</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	25.585.393
Tilgang i årets løb	19.800
Kostpris 31. december	<u>25.605.193</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.614.607
Årets værdireguleringer	2.780.200
Værdireguleringer 31. december	<u>16.394.807</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>42.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Opgørelse af dagsværdi;

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Den forventede fremtidige nettoleje er baseret på ledelsesgodkendte budgetter. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved opgørelse af dagsværdien.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi;

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

Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 2,95 % pr. 31. december 2022 (2021: 2,95 %). En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6,1 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 8,6 mio. kr.

Selskabets investeringsejendom består af beboelseslejemål på i alt 1.193 m2 beliggende i Århus.

Den gennemsnitlige årlige leje pr. m2 udgør 1.286 kr. (2021: 1.230 kr.).

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	27.035.412	26.988.686
Mellem 1 og 5 år	628.837	919.819
Langfristet del	27.664.249	27.908.505
Inden for 1 år	244.256	244.966
	<b>27.908.505</b>	<b>28.153.471</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	706.836	641.613
Langfristet del	706.836	641.613
Inden for 1 år	0	0
	<b>706.836</b>	<b>641.613</b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	42.000.000	39.200.000
--	------------	------------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve på nom. TDKK 3.175 i investerings-ejendomme. Pantebrevene er i selskabets behold.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Baldersgård A/S for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Dog er der foretaget ændringer i præsentationen af sammenligningstal. Ændringen har ingen effekt på årets resultat og egenkapital.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.