



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 28  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSSELSKABET BIRKEMOSEVEJ 1 APS**

**BIRKEMOSEVEJ 1, 8361 HASSELAGER**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2024

---

Jesper Zacher Nielsen

**CVR-NR. 36 50 64 23**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS Birkemosevej 1 8361 Hasselager
	CVR-nr.: 36 50 64 23 Stiftet: 30. januar 2015 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Zacher Nielsen Bo Fischer Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Store Torv 12 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 26. februar 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Zacher Nielsen

\_\_\_\_\_  
Bo Fischer Larsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aarhus, den 26. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nørgaard Christensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne40048

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme. Ejendommen omfatter kontor- og industriejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.735.429</b>	<b>1.942.388</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-297.848	-297.848
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.437.581</b>	<b>1.644.540</b>
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-132.844	-176.684
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.304.737</b>	<b>1.467.856</b>
Skat af årets resultat.....	2	-297.115	-322.928
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.007.622</b>	<b>1.144.928</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.007.622	1.144.928
<b>I ALT</b> .....		<b>1.007.622</b>	<b>1.144.928</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.504.381	12.723.729
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.504.381	12.723.729
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.504.381</b>	<b>12.723.729</b>
Likvide beholdninger.....		1.076.696	691.722
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.076.696</b>	<b>691.722</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.581.077</b>	<b>13.415.451</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.204.163	5.196.541
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.254.163</b>	<b>5.246.541</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		477.448	425.338
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>477.448</b>	<b>425.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.056.184	4.474.573
Gæld til pengeinstitutter.....		0	520.000
Depositum.....		1.277.913	1.277.913
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.334.097</b>	<b>6.272.486</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....		938.388	938.020
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		78.500	8.320
Selskabsskat.....		234.932	281.878
Anden gæld.....		243.549	222.868
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.515.369</b>	<b>1.471.086</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.849.466</b>	<b>7.743.572</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.581.077</b>	<b>13.415.451</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	5.196.541	5.246.541
Forslag til resultatdisponering.....		1.007.622	1.007.622
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>6.204.163</b>	<b>6.254.163</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note		
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>					
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	4.160	8.320	1		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	128.684	168.364			
	<b>132.844</b>	<b>176.684</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>					
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	234.932	281.878	2		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	10.073	0			
Regulering af udskudt skat.....	52.110	41.050			
	<b>297.115</b>	<b>322.928</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					
		Grunde og bygninger	3		
Kostpris 1. januar 2023.....		14.957.129			
Tilgang.....		78.500			
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>15.035.629</b>			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		2.233.400			
Årets afskrivninger .....		297.848			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>2.531.248</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>12.504.381</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.474.572	418.388	2.381.512	4.892.593	
Gæld til pengeinstitutter.....	520.000	520.000	0	1.040.000	
Depositum.....	1.277.913	0	0	1.277.913	
	<b>6.272.485</b>	<b>938.388</b>	<b>2.381.512</b>	<b>7.210.506</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>				5	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BFL Holding Århus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut med en bogført gæld pr. 31. december 2023 på 4.056 tkr. (opr. gæld 8.100 tkr.), er der tinglyst pant i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på 12.504 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut med en bogført gæld pr. 31. december 2023 på 520 tkr. (opr. gæld 5.200 tkr.), er der tinglyst skadesløsbrev nom. 16.000 tkr. samt ejerpantebrev nom. 1.900 tkr. i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på 12.504 tkr.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

7

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Birkemosevej 1 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	0-20 %
Installationer.....	25 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.