



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BANEGÅRDSVEJ 42, SKANDERBORG APS
HVIDKLØVERHØJEN 16, 8660 SKANDERBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. marts 2022

Gorm Schmidt

CVR-NR. 37 57 85 68

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS Hvidkløverhøjen 16 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 37 57 85 68 Stiftet: 25. marts 2016 Kommune: Skanderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Gorm Schmidt
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 15. marts 2022

Direktion:

Gorm Schmidt

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 15. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nørgaard Christensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne40048

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsinvestering og formuepleje.

Usædvanlige forhold

Selskabet har ændret anvendt regnskabspraksis i forbindelse med indregning af ejendomme har været indregnet efter kostprisprincippet. Der er foretaget ændring til indregning efter dagsværdi princippet med dagsværdireguleringer ført over resultatopgørelsen, som følge af dette vurderes at give et mere retvisende billede.

Ændringen har for 2021 medført, at årets resultat efter skat er forøget med 3.462 tkr., balancesum er forøget med 4.438 tkr. og egenkapital er forøget med 3.462 tkr. Selskabets ejendom er pr. 31. december 2020 (primo balancen) vurderet at være indregnet til dagsværdi, 1.675 tkr., hvorfor der ikke er foretaget beløbsmæssig ændring i forbindelse med ændring af anvendt regnskabspraksis i primobalancen og primo egenkapital.

Der henvises til beskrivelse heraf i anvendt regnskabspraksis.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		25.804	-92.060
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.437.594	0
DRIFTSRESULTAT		4.463.398	-92.060
Andre finansielle omkostninger.....		-87.067	-14.361
RESULTAT FØR SKAT		4.376.331	-106.421
Skat af årets resultat.....	2	-939.380	0
ÅRETS RESULTAT		3.436.951	-106.421
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.436.951	-106.421
I ALT		3.436.951	-106.421

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		9.200.000	1.675.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	9.200.000	1.675.000
ANLÆGSAKTIVER.....		9.200.000	1.675.000
Likvide beholdninger.....		51.032	4.204
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		51.032	4.204
AKTIVER.....		9.251.032	1.679.204
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		3.370.268	-66.683
EGENKAPITAL.....		3.420.268	-16.683
Hensættelse til udskudt skat.....		939.380	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		939.380	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.269.892	1.320.849
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.269.892	1.320.849
Gæld til realkreditinstitutter.....		55.600	59.800
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		478.889	297.155
Anden gæld.....		3.070.203	18.083
Periodeafgrænsningsposter.....		16.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.621.492	375.038
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.891.384	1.695.887
PASSIVER.....		9.251.032	1.679.204
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-66.683	-16.683
Forslag til resultatdisponering.....		3.436.951	3.436.951
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	3.370.268	3.420.268

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0		
Skat af årets resultat				2
Regulering af udskudt skat.....	939.380	0		
	939.380	0		
Materielle anlægsaktiver				3
		Investeringseje domme		
Kostpris 1. januar 2021.....		1.675.000		
Tilgang.....		3.087.406		
Kostpris 31. december 2021.....		4.762.406		
Årets værdireguleringer.....		4.437.594		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		4.437.594		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		9.200.000		
Virksomhedens indregning af investeringsejendomme er foretaget til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i gældende m2 pris for byggeretter.				
Hvis prisen pr. m2 for byggeretter ændres med +/- 100 kr. pr. m2 ændres dagsværdien med +/- 230 tkr.				
Dagsværdien udgør pr. 31. december 2021 9.200 tkr.				
Langfristede gældsforpligtelser				4
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.325.492	55.600	1.049.878	1.380.649
	1.325.492	55.600	1.049.878	1.380.649
Eventualposter mv.				5
Hæftelse i sambeskatningen				
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 GS Invest Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.325 tkr. har virksomheden stillet realkreditpantebrev på nominelt 1.635 tkr. Pantet omfatter ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 9.200 tkr.

Til sikkerhed for anden gæld på 3.057 tkr. har virksomheden stillet ejerpantebrev på nominelt 2.986 tkr. Pantet omfatter ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: 9.200 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Banegårdsvej 42, Skanderborg ApS for 2021 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendomme ændres fra indregning til kostpris til indregning til dagsværdi med dagsværdireguleringen over resultatopgørelsen.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat efter skat forøges med 3.462 tkr.
- Balancesummen forøges med 4.438 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 3.462 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter lokale- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.