



# Backmann Ejendomme ApS

Rypevej 17, 2970 Hørsholm

CVR-nr. 38 76 96 85

---

## Årsrapport for 2021

1. januar 2021 til 31. december 2021

---

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12 / 7 2022

Som dirigent

Thomas Backmann

## Indholdsfortegnelse

---

Virksomhedsbeskrivelse	side	3
<hr/>		
Ledelsesberetning	side	4
<hr/>		
Ledelsespåtegning	side	5
<hr/>		
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	6
<hr/>		
Anvendt regnskabspraksis	side	7-10
<hr/>		
Resultatopgørelse	side	11
<hr/>		
Balance	side	12-13
<hr/>		
Noter	side	14-17
<hr/>		

## Virksomhedsbeskrivelse

---

**Formål** Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg, investering og udlejning af ejendomme, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

---

**Regnskabsperiode** 1. januar 2021 til 31. december 2021

---

**Selskabsoplysninger** Rypevej 17  
2970 Hørsholm  
CVR.nr. 38 76 96 85

---

**Direktion** Thomas Backmann

---

**Revisor** REVISOR-TEAM  
Registreret revisionspartnerselskab  
Rungstedvej 13  
2970 Hørsholm  
Telefon 45 76 19 20  
Telefax 45 76 23 84  
CVR.nr. 35 51 94 32  
Homepage [www.revisor-team.dk](http://www.revisor-team.dk)  
E-mail [ms@revisor-team.dk](mailto:ms@revisor-team.dk)

---

**Kreditinstitut** Nykredit Bank A/S

---

**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i året været ejerskab og udlejning af fast ejendom.

**Regnskabsåret**

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets samlede stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsrapporten.

Årets regnskabsmæssige resultat efter skat udgør kr. -93.973.

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, der vil påvirke vurderingen af årsrapporten.

**Den forventede udvikling**

Den forløbne del af indeværende regnskabsår, er forløbet tilfredsstillende.

Der forventes i det kommende år en tilfredsstillende indtjening.

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har i dag behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2021.

I tilknytning til den af os aflagte årsrapport skal vi erklære,

**at** årsregnskabet giver et retvisende billede af aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat,

**at** årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning,

**at** den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig og er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra de under anvendt regnskabspraksis, eventuelt anførte ændringer.

**at** ledelsen fortsat anser betingelserne for at fravælge revision for opfyldt,

**at** ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 12. juli 2022

**I direktionen:**

Thomas Backmann

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## **Til kapitalejeren i Backmann Ejendomme ApS**

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har opstillet årsregnskabet for Backmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 til 31. december 2021, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Hørsholm, den 12. juli 2022

**REVISOR-TEAM**

Registreret revisionspartnerselskab

CVR.nr. 35 51 94 32

Mogens Schougaard

Registreret Revisor

MNE-nr. 1278

# Anvendt regnskabspraksis

---

## REGNSKABSGRUNDLAG

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser, efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, samt almindelig anerkendt dansk regnskabspraksis.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler for regnskabsklasse C:

- Noteoplysninger vedrørende anlægsaktiver.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Omregning af fremmed valuta

Indtægter og omkostninger er i det væsentligste modtaget og afholdt i DKK.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner på transaktionsdagens kurs, hvor dette er muligt og ellers til en gennemsnitskurs.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs.

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster og kurstab er medtaget i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Selskabet bruger ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner, af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger med de beløb, der vedrører regnskabsåret, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Indtægts- og omkostningskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "vareforbrug/ejendomsomkostninger" og "andre eksterne omkostninger".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Selskabsskat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuel skat er opgjort med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

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.

Udskudt skat er hensat med skatten af alle tidsmæssige forskelle mellem det regnskabsmæssige og skattemæssige resultat.



**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver  
Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved anvendelsen af den afkastbaseret model baseres beregningen 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.

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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering investeringsejendomme".

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

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**BALANCEN****FORPLIGTELSER OG EGENKAPITAL****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.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

**Gæld**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>361.197</b>	<b>109.145</b>
1 Personalemkostninger	-211.338	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>149.859</b>	<b>109.145</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	0	694.161
Finansielle indtægter	1.571	3.951
Finansielle omkostninger	-76.122	-72.949
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>75.308</b>	<b>734.308</b>
2 Skat af årets resultat	-169.281	-8.844
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-93.973</b>	<b>725.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-93.973	725.464
	<u>-93.973</u>	<u>725.464</u>

## Balance pr. 31. december

Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	<u>2.958.000</u>	<u>2.958.000</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>2.958.000</b></u>	<u><b>2.958.000</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>2.958.000</b></u>	<u><b>2.958.000</b></u>
Andre tilgodehavender	<u>577</u>	<u>8.351</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>577</b></u>	<u><b>8.351</b></u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>172.337</u>	<u>172.337</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u><b>172.337</b></u>	<u><b>172.337</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>359.008</b></u>	<u><b>179.242</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>531.922</b></u>	<u><b>359.930</b></u>
<b>AKTIVER</b>	<u><b>3.489.922</b></u>	<u><b>3.317.930</b></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2021	2020
<b>PASSIVER</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	705.475	799.448
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>755.475</b>	<b>849.448</b>
5 Hensættelser til udskudt skat	152.715	0
<b>HENSÆTTELSER</b>	<b>152.715</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld	1.492.782	1.535.782
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.492.782</b>	<b>1.535.782</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	43.000	42.695
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.450	33.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	11.875
Gæld til tilknyttede virksomheder	841.943	798.670
Selskabsskat	16.223	7.975
Anden gæld	136.334	37.735
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.088.950</b>	<b>932.700</b>
<b>GÆLD</b>	<b>2.581.732</b>	<b>2.468.482</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.489.922</b>	<b>3.317.930</b>

**Forpligtelser og oplysninger:**

- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualforpligtigelser
- 8 Kontraktforpligtigelser
- 9 Nærtstående parter og ejerforhold

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gager, lønninger og vederlag	<u>211.338</u>	<u>0</u>
	<u>211.338</u>	<u>0</u>
Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, til betaling	16.566	8.844
Årets hensættelse af udskudt skat	<u>152.715</u>	<u>0</u>
	<u>169.281</u>	<u>8.844</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Anskaffelsessum 1. januar 2021		2.263.839
Anskaffelsessum tilgang		0
Anskaffelsessum afgang		<u>0</u>
Anskaffelsessum 31. december 2021		<u>2.263.839</u>
Op- og nedskrivninger 1. januar 2021		694.161
Op- og nedskrivninger		<u>0</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>694.161</u>
Afskrivninger		0
<b>Bogført værdi 31. december 2021</b>		<b><u>2.958.000</u></b>
Bogført værdi 31. december 2020		<u>2.958.000</u>

### 3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af 1 beboelsesejendom på i alt 50 m<sup>2</sup> beliggende i København V. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

Boligejendom beliggende i København 4,06% (31.12.2020: 3,72%).

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 4,06% pr. 31. december 2021.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med t.kr. 326.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investerings-ejendommene forøges med t.kr. 413.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

Boligejendom er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit kr. 2.900 pr. m<sup>2</sup>, hvilket anses for at være markedislejen.

Boligejendom er værdiansat til en gennemsnitlig værdi kr. 59.100 pr. m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	50.000	50.000
Udvidelse af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
Virksomhedskapital 31. december	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

Virksomhedskapitalen består af anparter á nom. DKK 1.000 eller multipla heraf.

Selskabet har i de seneste år haft følgende ændringer i kapitalforholdene:

**Kapitaludvidelse:**

Stiftelse, kurs 100	03.07.2017	50.000
---------------------	------------	--------

**5 Udskudt skat**

Hensættelse 1. januar	0	0
Årets regulering	<u>152.715</u>	<u>0</u>
Hensættelse 31. december	<u>152.715</u>	<u>0</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendomme til bogført værdi kr. 2958.000 pr. 31. december 2021 er behæftet med prioritetsgæld kr. 1.535.782 pr. 31. december 2021.

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 35.000 til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Carlsberg Byen 44 h og Grundejerforeningen Carlsberg Byen.



## 7 Eventualforpligtigelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Backmann Holding ApS (moderselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtigelser til at indeholde kildeskat på løn, renter, royalties og udbytter.

Herudover ingen ledelsen bekendt

## 8 Kontraktforpligtigelser

Selskabet har indgået lejekontrakt vedrørende selskabets ejendom.

## 9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Backmann Holding ApS  
*Hjemmehørende i Hørsholm kommune*

Nærtstående parter

Backmann Holding ApS  
Rypevej 17  
2970 Hørsholm  
*Kapitalejer*

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

# 7779 - Backmann Ejendomme ApS - Årsrapport 2021.pdf

Name  
**Thomas Backmann**

Date  
**2022-07-13**

Name  
**Thomas Backmann**

Date  
**2022-07-13**

Identification



Title

**Dirigent**

Timestamp

**2022-07-13T13:13:54.100+02:00**

Identification



Title

**Direktør**

Timestamp

**2022-07-13T10:49:07.162+02:00**

Name  
**Mogens Gammeltoft  
Schougaard**

Date  
**2022-07-13**

Title

**Godkendt revisor**

Timestamp

**2022-07-13T13:09:43.317+02:00**

Identification



Mogens Gammeltoft  
Schougaard



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))