

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Ejendomsselskabet BV 73 ApS**

**Gruts Alle 25, 2900 Hellerup**

**CVR-nr. 38 83 35 61**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

---

Thomas Stolborg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet BV 73 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. juni 2024

### Direktion

Thomas Stolborg

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet BV 73 ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet BV 73 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 28. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jens Max Haugbyrd  
statsautoriseret revisor  
mne6161

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet BV 73 ApS Gruts Alle 25 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 38 83 35 61
	Stiftet: 3. august 2017
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Stolborg
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank, Finanscenter København, Holmens Kanal 2, 1090 København K

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at erhverve og udleje fast ejendom samt at udøve virksomhed med investering i værdipapirer, herunder kapitalandele i andre selskaber.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet BV 73 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår ejendomsskatter, afgifter, forsikringer, vedligeholdelse og renholdelse samt afskrivninger på bygninger og installationer.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året administration, revision m.v.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Selskabets moderselskab fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger 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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

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

#### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat 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. Skyldig og tilgodehavende 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 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Langfristet gæld til kreditinstitut er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Nettoomsætning	1.264.871	1.214.706
Ejendomsomkostninger	-434.332	-297.231
<b>Bruttoresultat</b>	<b>830.539</b>	<b>917.475</b>
Administrationsomkostninger	-83.382	-88.356
Andre driftsomkostninger	-1.164	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>745.993</b>	<b>829.119</b>
2 Finansielle omkostninger	-567.148	-567.473
<b>Resultat før skat</b>	<b>178.845</b>	<b>261.646</b>
3 Skat af årets resultat	-65.714	-84.216
<b>Årets resultat</b>	<b>113.131</b>	<b>177.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	113.131	177.430
<b>Disponeret i alt</b>	<b>113.131</b>	<b>177.430</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	23.137.231	23.250.125
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.137.231</u>	<u>23.250.125</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>23.137.231</u></b>	<b><u>23.250.125</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.225
Andre tilgodehavender	12.034	134.000
Tilgodehavender i alt	<u>12.034</u>	<u>136.225</u>
Likvide beholdninger	916.067	521.655
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>928.101</u></b>	<b><u>657.880</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.065.332</u></b>	<b><u>23.908.005</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	968.091	854.960
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.018.091</u></b>	<b><u>904.960</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	15.389.366	15.612.775
6 Anden gæld	5.800.000	5.800.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.189.366</u>	<u>21.412.775</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	242.859	290.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.955	72.667
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.006.802	663.302
Selskabsskat, skatterefusion	65.714	84.216
Anden gæld	320.024	265.818
Periodeafgrænsningsposter	176.521	213.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.857.875</u>	<u>1.590.270</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.047.241</u></b>	<b><u>23.003.045</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>24.065.332</u></b>	<b><u>23.908.005</u></b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Selskabskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	677.530	727.530
Årets overførte overskud	0	177.430	177.430
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	854.960	904.960
Årets overførte overskud	0	113.131	113.131
	<b>50.000</b>	<b>968.091</b>	<b>1.018.091</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	259.284	254.084
Andre finansielle omkostninger	307.864	313.389
	<b>567.148</b>	<b>567.473</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, sambeskatningsbidrag	65.714	84.216
	<b>65.714</b>	<b>84.216</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	23.849.789	23.849.789
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>23.849.789</b>	<b>23.849.789</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-599.664	-486.770
Årets afskrivninger	-112.894	-112.894
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-712.558</b>	<b>-599.664</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>23.137.231</b>	<b>23.250.125</b>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.632.225	15.903.672
Heraf forfalder inden for 1 år	-242.859	-290.897
	<b>15.389.366</b>	<b>15.612.775</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	14.468.961	14.366.518

**Noter**

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>6. Anden gæld</b>		
Ansvarligt lån	5.800.000	5.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>5.800.000</u></b>	<b><u>5.800.000</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>58.000.000</u>	 <u>5.800.000</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld på 15.632 t.kr. til kreditinstitut er på selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.137 t.kr., tinglyst pantebreve på i alt 17.573 t.kr.

**8. Eventualposter****Eventualaktiver**

Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skatteaktiv på 158 t.kr.

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Thomas Stolborg

Direktør og dirigent

Serienummer: 126380b1-8df4-4451-b002-d8d6dc777c59

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-06-28 15:26:24 UTC



## Jens Max Haugbyrd

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 47f72b50-2d0d-46f6-8ac3-1ef59a35687f

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-28 16:15:52 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**