



Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S

Marselisborg Havnevej 52
8000 Aarhus C
CVR-nr. 40059539

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.03.2023

Claus Møller
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S

Marselisborg Havnevej 52

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 40059539

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Claus Møller, formand

Lars Olesen Lyngsø

Claus Bruun Rasmussen

Bo Evald Kristensen

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 02.03.2023

Direktion

Jesper Kaas Horsbøl

direktør

Bestyrelse

Claus Møller

formand

Lars Olesen Lyngsø

Claus Bruun Rasmussen

Bo Evald Kristensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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.

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 02.03.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30176

Chris Middelhede
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne45823

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, eje og drive, herunder udleje, samt eventuelt afhænde fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 4.019 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af en positiv dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 3.414 t.kr.

Efter overført resultat udgør egenkapitalen 32.619 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		4.979.855	5.055.134
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.413.525	2.513.478
Andre eksterne omkostninger		(2.420.305)	(2.385.765)
Bruttoresultat		5.973.075	5.182.847
Andre finansielle indtægter	1	5.230	0
Andre finansielle omkostninger	2	(824.856)	(975.925)
Resultat før skat		5.153.449	4.206.922
Skat af årets resultat	3	(1.134.000)	(926.000)
Årets resultat		4.019.449	3.280.922
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		3.819.449	3.280.922
Resultatdisponering		4.019.449	3.280.922

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		92.300.000	86.600.000
Materielle aktiver	4	92.300.000	86.600.000
Anlægsaktiver		92.300.000	86.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		132.982	17.751
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		179.585	121.356
Andre tilgodehavender		22	141.169
Periodeafgrænsningsposter		0	3.364
Tilgodehavender		312.589	283.640
Likvide beholdninger		106.851	467.679
Omsætningsaktiver		419.440	751.319
Aktiver		92.719.440	87.351.319

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		31.918.901	28.099.452
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		32.618.901	28.599.452
Udskudt skat		4.556.000	3.422.000
Hensatte forpligtelser		4.556.000	3.422.000
Ansvarlig lånekapital		3.500.000	3.500.000
Gæld til realkreditinstitutter		49.034.362	49.436.582
Deposita		151.813	89.078
Langfristede gældsforpligtelser	5	52.686.175	53.025.660
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	402.220	401.846
Deposita		1.252.830	1.122.890
Modtagne forudbetalinger fra kunder		775.552	666.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		384.306	88.886
Anden gæld		43.456	24.213
Kortfristede gældsforpligtelser		2.858.364	2.304.207
Gældsforpligtelser		55.544.539	55.329.867
Passiver		92.719.440	87.351.319
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	28.099.452	0	28.599.452
Årets resultat	0	3.819.449	200.000	4.019.449
Egenkapital ultimo	500.000	31.918.901	200.000	32.618.901

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.230	0
	5.230	0

2 Andre finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	40.856
Renteomkostninger i øvrigt	676.757	655.552
Øvrige finansielle omkostninger	148.099	279.517
	824.856	975.925

3 Skat af årets resultat

	2022	2021
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	1.134.000	926.000
	1.134.000	926.000

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	71.520.943
Tilgange	2.286.475
Kostpris ultimo	73.807.418
Dagsværdireguleringer primo	15.079.057
Årets dagsværdireguleringer	3.413.525
Dagsværdireguleringer ultimo	18.492.582
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.300.000

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,75% pr. 31. december 2022 mod 4,65% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 8,6 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10,6 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 4.213 kvm, der består både af bolig- og erhvervsudlejning. Ejendommen er beliggende i Bagsværd. Den faktiske leje pr. kvm for ejendomme udgør 1.272 kr. mod 1.237 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen i forbindelse med til- og fraflytninger.

Selskabet har indgået lejekontrakter med erhvervslejere, der tidligst kan opsiges i 2025, hvorefter der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Øvrige lejere kan opsige med 3 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom udgør pr. balancedagen 92.300 t.kr. mod 86.600 t.kr. sidste år. Efter tilgange på 2.286 t.kr. giver dette en ændring af dagsværdien på 3.414 t.kr., der er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	3.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	402.220	401.846	49.034.362	47.421.038
Deposita	0	0	151.813	0
	402.220	401.846	52.686.175	47.421.038

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ejendomsselskabet Bagsværd Hovedgade Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 92.300 t.kr. pr. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

Skat

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.