

Bækkeskovvej ApS

c/o Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr. 40624457

Årsrapport for 2023

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2024

Henriette Berg-Deleuran
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Bækkeskovvej ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Bækkeskovvej ApS
c/o Dades A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kongens Lyngby
CVR-nr.: 40624457
Stiftelsesdato: 1. juli 2019
Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Søren Kristiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S
CVR-nr.: 33963556

Bækkeskovvej ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Bækkeskovvej 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 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 8. februar 2024

Direktion

Søren Kristiansen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bækkeskovvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bækkeskovvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

København, den 8. februar 2024

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tim Kjær-Hansen
Statsautoriseret revisor
mne23295

Rasmus Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne50632

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drifte ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har sidste år omlagt regnskabsåret. Årsregnskabet for 2022 omfatter derfor 6 mdr. Sammenligningstallene er som følge heraf ikke sammenlignelige.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et tab på t.kr. -21.207, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på t.kr. 14.157, og en egenkapital på t.kr. -30.919.

Kapitalberedskab:

Ledelsen er blevet opmærksom på at selskabet har tabt mere end 50 pct. af virksomhedskapitalen. Ledelsen vurderer at den tabte virksomhedskapital vil blive reetableret ved positiv drift de kommende år. Imidlertid vil kapitalejeren forestå finansiering af selskabet, således at selskabets likviditet vil være opretholdt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bækkeskovvej ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Bestemmelserne i ÅRL § 37 stk. 5 anvendes, hvorfor bestemmelserne i IFRS 9 anvendes på finansielle forpligtelser. Dagsværdireguleringer af prioritetsgæld indregnes derfor i resultatopgørelsen som dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Urealiseret værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer til dagsværdi på balancedagen.

Gevinst og tab ved indfrielsen af finansielle gældsforpligtelser omfatter kursreguleringer mellem dagsværdi primo og det nominelle indfrielsesbeløb.

Realiserede og urealiserede værdireguleringer af finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme omfatter kursreguleringer til dagsværdi (ved indfrielse og på balancedagen).

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter bidrag til realkreditinstitutter, renteindtægter- og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen national sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

For ejendomme under opførelse og ombygning foretages der et skøn over, hvad ejendommene kan sælges til på sædvanlige handelsvilkår på balancedagen, blandt andet baseret på identificerede sammenlignelige transaktioner og skøn.

Ved værdiansættelse af byggeretter og udviklingsprojekter anvendes residual-værdimetoden, hvor den kapitaliserede turnkey-værdi bliver estimeret, hvorefter opførelsesomkostninger, udlejningsomkostninger og et markedskonformt developer fee til tredjemand fratrækkes for at opnå markedsværdien.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under 'Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme'.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

		2023	01-07-22 -
	Note	t.kr.	31-12-22
			t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-347	-364
Bruttoresultat		-347	-364
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-24.992	-12.571
Driftsresultat		-25.339	-12.935
Finansielle omkostninger	2	-1.838	0
Resultat før skat		-27.177	-12.935
Skat af årets resultat	3	5.970	2.846
Årets resultat		-21.207	-10.089
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-21.207	-10.089
Resultatdisponering		-21.207	-10.089

Balance 31. december 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	5.654	27.820
Materielle anlægsaktiver		5.654	27.820
Anlægsaktiver		5.654	27.820
Udskudte skatteaktiver		7.996	2.507
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		481	233
Andre tilgodehavender		22	25
Periodeafgrænsningsposter		4	6
Tilgodehavender		8.503	2.771
Omsætningsaktiver		8.503	2.771
Aktiver		14.157	30.591
Passiver			
Virksomhedskapital		40	40
Overført resultat		-30.959	-9.752
Egenkapital		-30.919	-9.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.034	40.176
Anden gæld		37	127
Kortfristede gældsforpligtelser		45.076	40.303
Gældsforpligtelser		45.076	40.303
Passiver		14.157	30.591
Eventualforpligtelser	5		
Ejerskab	6		
Nærtstående parter	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40	-9.752	-9.712
Årets resultat	0	-21.207	-21.207
Egenkapital 31. december 2023	40	-30.959	-30.919

Virksomhedskapitalen er uændret siden selskabets stiftelse d. 1. juli 2019.

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Ledelsen er blevet opmærksom på at selskabet har tabt mere end 50 pct. af virksomhedskapitalen. Ledelsen vurderer at den tabte virksomhedskapital vil blive reetableret ved positiv drift de kommende år. Imidlertid vil kapitalejeren forestå finansiering af selskabet, således at selskabets likviditet vil være opretholdt.

Moderselskabet, Dades Bolig ApS, har givet tilsagn om at tilføre nødvendigt kapital til, at selskabet kan imødekomme sine forpligtelser indtil 31. december 2023. Ledelsen anser derfor going concern forudsætningen for opfyldt.

I forbindelse med at selskabet har tabt mere end 50 pct. af sin virksomhedskapital, har Dades Bolig ApS (CVR nr. 40624279) afgivet støttereklæring herfor.

	2023	01-07-22 - 31-12-22
	t.kr.	t.kr.
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	1.838	0
	1.838	0
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat	-481	-80
Regulering eventualskat	9	0
Udskudt skat	-5.498	-2.766
	-5.970	-2.846
	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	39.216	38.650
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.826	566
Kostpris ultimo	42.042	39.216
Dagsværdireguleringer primo	-11.396	1.175
Årets reguleringer	-24.992	-12.571
Dagsværdireguleringer ultimo	-36.388	-11.396
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.654	27.820

Selskabets investeringsejendom består af en byggegrund med et samlet opførselsareal på 5.141 kvm. Ved værdiansættelse af byggeretter og udviklingsprojekter anvendes residual-værdimetoden, hvor den kapitaliserede turnkey-værdi bliver estimeret, hvorefter opførselsomkostninger, udlejningsomkostninger og et markedskonformt developer fee til tredjemand fratrækkes for at opnå markedsværdien.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Novo Holdings A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

Noter

6. Ejerskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Dades A/S for regnskabsåret 2023. Koncernregnskabet kan rekvireres på www.dades.dk.

7. Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Dades Bolig ApS, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby

Ultimativ modervirksomhed er:
Novo Holdings A/S, Tuborg Havnevej 19, 2900 Hellerup

Transaktioner:

Der oplyses alene om transaktioner med nærtstående parter der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er i dette regnskabsår ikke gennemført sådanne transaktioner.