



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BJÆRGAGER/BACHER EJENDOMME APS**

**AASTOFTEN 16, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2024

---

Jesper Bacher

**CVR-NR. 41 33 48 35**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | Bjærgager/Bacher Ejendomme ApS<br>Aastofte 16<br>4000 Roskilde  |
|                  | CVR-nr.: 41 33 48 35<br>Stiftet: 24. april 2020<br>Kommune: Roskilde<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Jesper Bacher<br>Betina Bjærgager   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Rabalderstræde 7, 2. sal<br>4000 Roskilde                       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bjærgager/Bacher Ejendomme 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 - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 27. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Bacher

\_\_\_\_\_  
Betina Bjærgager

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Bjærgager/Bacher Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Bjærgager/Bacher Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Roskilde, den 27. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35441

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2023 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

### 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 | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>185.423</b> | <b>147.375</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -28.415        | -10.000        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>157.008</b> | <b>137.375</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 2    | -57.486        | -33.959        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>99.522</b>  | <b>103.416</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | -21.895        | -22.752        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>77.627</b>  | <b>80.664</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                |
| Overført resultat.....                            |      | 77.627         | 80.664         |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>77.627</b>  | <b>80.664</b>  |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....           |      | 3.100.000        | 3.030.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | 4    | <b>3.100.000</b> | <b>3.030.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |      | <b>3.100.000</b> | <b>3.030.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |      | 178              | 0                |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |      | <b>178</b>       | <b>0</b>         |
| Likvide beholdninger.....            |      | 42.720           | 54.246           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |      | <b>42.898</b>    | <b>54.246</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |      | <b>3.142.898</b> | <b>3.084.246</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 40.000           | 40.000           |
| Reserve for opskrivninger.....                |          | 541.703          | 541.703          |
| Overført resultat.....                        |          | 1.070.978        | 993.351          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>1.652.681</b> | <b>1.575.054</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 367.295          | 373.546          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>367.295</b>   | <b>373.546</b>   |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 564.021          | 607.146          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>5</b> | <b>564.021</b>   | <b>607.146</b>   |
| Gæld til pengeinstitutter.....                |          | 60.000           | 76.900           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 7.500            | 8.495            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....        |          | 233.739          | 181.899          |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....    |          | 77.325           | 83.440           |
| Selskabsskat.....                             |          | 28.146           | 24.952           |
| Anden gæld.....                               |          | 49.355           | 50.330           |
| Deposita.....                                 |          | 91.993           | 91.290           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                |          | 10.843           | 11.194           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>558.901</b>   | <b>528.500</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>1.122.922</b> | <b>1.135.646</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>3.142.898</b> | <b>3.084.246</b> |
| <br>Eventualposter mv.                        | <br>6    |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                  | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | I alt     |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|-----------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....      | 40.000         | 541.703                   | 993.351           | 1.575.054 |
| Forslag til resultatdisponering..... |                |                           | 77.627            | 77.627    |
| Egenkapital 31. december 2023.....   | 40.000         | 541.703                   | 1.070.978         | 1.652.681 |

## NOTER

|  | 2023<br>kr.   | 2022<br>kr.                | Note     |
|--|---------------|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |               |                            | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:   | 2             | 2                          |          |
| Selskabets ansatte omfatter alene direktionen der ikke modtager vederlag.                          |               |                            |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>  |               |                            | <b>2</b> |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....  | 11.186        | 5.292                      |          |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....   | 46.300        | 28.667                     |          |
|  | <b>57.486</b> | <b>33.959</b>              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>  |               |                            | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....  | 28.146        | 24.952                     |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | -6.251        | -2.200                     |          |
|  | <b>21.895</b> | <b>22.752</b>              |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>  |               |                            | <b>4</b> |
| kr.  |               | Investeringseje<br>domme   |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....   |               | 1.332.063                  |          |
| Tilgang.....   |               | 98.415                     |          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>   |               | <b>1.430.478</b>           |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....  |               | 1.697.937                  |          |
| Årets værdireguleringer.....   |               | -28.415                    |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>                                      |               | <b>1.669.522</b>           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>  |               | <b>3.100.000</b>           |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: |               |                            |          |
| kr.  |               | Investeringsejen-<br>domme |          |
| Dagsværdi 31. december 2023.....   |               | 3.100.000                  |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  |               | -28.415                    |          |

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Investeringsejendomme, værdiansat til 3.100 t.DKK, måles på balancedagen til dagsværdi og værdireguleringen indregnes direkte i resultatopgørelsen. Dagsværdien er pr. 31. december 2023 beregnet ved brug af en afkastbaseret model.

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

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter samt opgjort lejereseve, og der fradrages skønnede driftsomkostninger. Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, lejet grund, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau og andre markedsforhold ved regnskabsårets udløb.

Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er baseret på beliggenhed, markedets krav til afkast. En ændring i ledelsens vurdering af dagsværdi vil påvirke den indregnede værdi i balancen. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2023 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,75.

Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,50%, kan dagsværdien af investeringsejendomme opgøres til henholdsvis 2.862 t.DKK og 3.421 t.DKK.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

| kr.                            | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter..... | 624.021                  | 60.000             | 299.500                | 684.046                  |
|                                | <b>624.021</b>           | <b>60.000</b>      | <b>299.500</b>         | <b>684.046</b>           |

**Eventualposter mv.**
**6**
**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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Bjærgager/Bacher Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bjærgager/Bacher Ejendomme ApS for 2023 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.

## 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 omkostninger til administration og ejendomme mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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