

Bangs Torv, Herlev ApS

Årsrapport 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 7. marts 2024

dirigent Torben Black

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Bangs Torv, Herlev ApS.

Årsrapporten er aflagt 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. marts 2024

Direktion:

Torben Black
Adm. direktør

Stella Jacobsson
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bangs Torv, Herlev ApS.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bangs Torv, Herlev ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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. Fejlinformationer 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 regnskabet.

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 regnskabet, 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.
- Tager vi stilling til, om den 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 7. marts 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jacob F Christiansen
statsaut. revisor
mne18628

Maj-Britt Nørskov Nannestad
statsaut. revisor
mne32198

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Bangs Torv, Herlev ApS
c/o C.W. Obel Ejendomme A/S
Vestergade 2C
1456 København K

Telefon: 33 33 94 94
CVR-nr.: 41 83 73 81

Stiftet: 29. oktober 2020
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 01. januar - 31. december

Direktion

Torben Black, adm. direktør
Stella Jacobsson, direktør

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 7. marts 2024 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Bangs Torv, Herlev ApS erhverver, udvikler og udlejer ejendomme. Selskabet har alene aktiviteter i Danmark.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.892 t.kr. mod 1.697 t.kr. i 2022. Årets resultat er på niveau med forventningerne.

Selskabets egenkapital udgør 214.445 t.kr. pr. 31. december 2023 mod 152.553 t.kr. i 2022. Selskabet har d. 22. marts 2023 modtaget et koncerntilskud på 60.000 t.kr. fra moderselskabet Obel-LFI Ejendomme A/S.

Udviklingen af ejendommen Bangs Torv, Herlev ApS er fortsat i 2023. Der pågår en lokalplansproces for området, der muliggør opførelse af et boligprojekt med erhverv i stueplan på i alt ca. 28.000 m². Ny lokalplan forventes i efteråret 2024.

Selskabet forventer lavere resultat for 2024 som følge af at lejemålene i ejendommen Bangs Torv ikke bliver genudlejet i takt med, at de bliver fraflyttet, som følge af udviklingen af ejendommen.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bangs Torv, Herlev ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Opstillingsform for resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktivitet.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er tilpasset selskabets aktiviteter.

Huslejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommens standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, løn og administration.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Finansielle indtægter og omkostninger

Renteindtægter og renteudgifter medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb. Kursgevinster og kurstab vedrørende prioritetsgæld i investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien er opgjort i overensstemmelse med normale principper og kutyme i ejendomsbranchen for værdiansættelse af ejendomme og baseres således på en kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede driftsafkast med et til ejendommen knyttet afkastkrav (den afkastbaserede værdiansættelsesmodel).

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet eller forøger ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris, byggeomkostninger og eventuelle øvrige direkte tilknyttede omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 kreditforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er kreditforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til dagsværdi, med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

(t.kr.)	Note	2023	2022
Huslejeindtægter		5.969	5.654
Andre indtægter		14	0
Ejendomsomkostninger		-3.159	-3.420
Andre eksterne omkostninger	1	-10	-21
Driftsresultat		2.814	2.213
Finansielle indtægter	2	58	8
Finansielle omkostninger	2	-446	-45
Resultat før skat		2.426	2.176
Skat af årets resultat	3	-534	-479
Årets resultat		1.892	1.697

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.892	1.697
		<u>1.892</u>	<u>1.697</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2023	2022
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		0	217.734
Investeringsejendomme under opførelse		233.106	0
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>233.106</u>	<u>217.734</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>233.106</u>	<u>217.734</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		482	527
Tilgodehavender i alt		<u>482</u>	<u>527</u>
Likvide beholdninger		<u>1.123</u>	<u>3.503</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.605</u>	<u>4.030</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>234.711</u></u>	<u><u>221.764</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

(t.kr.)	Note	2023	2022
PASSIVER			
Egenkapital	5		
Aktiekapital		1.500	1.500
Overført resultat		212.945	151.053
Egenkapital i alt		<u>214.445</u>	<u>152.553</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		1.809	2.221
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.809</u>	<u>2.221</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.259	63.786
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.143	1.058
Skyldig selskabsskat		534	479
Anden gæld		1.521	1.667
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>18.457</u>	<u>66.990</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.266</u>	<u>69.211</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>234.711</u></u>	<u><u>221.764</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2023	1.500	151.053	152.553
Koncertilskud	0	60.000	60.000
Overført jf. resultatdisponering	0	1.892	1.892
Saldo 31. december 2023	1.500	212.945	214.445

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

(t.kr.)

1 Andre eksterne omkostninger

Selskabet har i regnskabsåret 2023 ikke haft ansatte udover direktionen.

Vederlag til direktionen afholdes af C.W. Obel Ejendomme A/S, og afregnes via management fee.

2 Finansielle poster

	2023	2022
Renteindtægter	58	8
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	0	0
Renteomkostninger	446	45
heraf vedrørende tilknyttede virksomheder	446	0

3 Skat af årets resultat

	2023	2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	534	479
Årets regulering af udskudt skat	0	0
	<u>534</u>	<u>479</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

(t.kr.)

4 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investerings- ejendomme under opførelse
Kostpris 1. januar 2023	217.734	0
Tilgang	0	15.372
Overført til "Investeringsejendomme under opførelse"	-217.734	217.734
Kostpris 31. december 2023	0	233.106
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	233.106

5 Egenkapital

Selskabet er stiftet d 29. oktober 2020. Ændringer af anpartskapitalen siden stiftelsen kan specificeres således:

	Anparts- kapital
Stiftelse 29. oktober 2020	500
Kapitaludvidelse 17. februar 2022	1.000
	<u>1.500</u>

Anpartskapitalen består af 1.500 anparter af nominelt 1.000. kr.

Selskabet har d. 22. marts 2023 modtaget 60.000 t.kr. i koncerntilskud fra moderselskabet Obel-LFI Ejendomme A/S.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

7 Nærtstående parter

Selskabet er 100 % ejet af Obel-LFI Ejendomme A/S, Vestergade 2C, 1456 København K. Som nærtstående parter anses selskaber i Det Obelske Familiefond-koncernen samt selskaber i Lundbeckfonden-koncernen. Tillige anses selskabets direktion og disses nærtstående som nærtstående parter.

Selskabet oplyser kun om transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsvilkår jf. årsregnskabslovens § 98c stk. 7. Alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for Obel-LFI Ejendomme A/S, København.