

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Korshøjgårdsvej 5, 3670 Veksø Sjælland

CVR-nr. 36 94 20 61

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2023.

Birgitte Marskot
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 9. februar 2023

Direktion

Birgitte Marskot
Direktør

Bestyrelse

Inger Voldmester
Formand

Rie Marskot Engstrøm
Næstformand

Charlotte Godiksen
Medlem

Birgitte Marskot
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Kgs. Lyngby, den 9. februar 2023

Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm
statsautoriseret revisor
mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S
Korshøjgårdsvej 5
3670 Veksø Sjælland

CVR-nr.: 36 94 20 61
Stiftet: 29. juni 2015
Hjemsted: Egedal
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Inger Voldmester, Formand
Rie Marskot Engstrøm, Næstformand
Charlotte Godiksen, Medlem
Birgitte Marskot, Medlem

Direktion

Birgitte Marskot, Direktør

Revisor

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom samt dertil knyttet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.907.133 kr. mod 1.933.318 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.238.932 kr. mod 57.999.919 kr. sidste år.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	1.907.133	1.933.318
1 Personaleomkostninger	0	-29.807
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.713.744	72.413.744
Resultat før finansielle poster	-2.806.611	74.317.255
2 Andre finansielle indtægter	22.942	102.788
3 Øvrige finansielle omkostninger	-62.808	-56.311
Resultat før skat	-2.846.477	74.363.732
4 Skat af årets resultat	607.545	-16.363.813
Årets resultat	-2.238.932	57.999.919
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.800.000
Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.200.000
Overføres til overført resultat	0	54.999.919
Disponeret fra overført resultat	-3.638.932	0
Disponeret i alt	-2.238.932	57.999.919

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	92.500.000	97.213.744
	Materielle anlægsaktiver i alt	92.500.000	97.213.744
6	Andre tilgodehavender	0	2.331.423
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	2.331.423
	Anlægsaktiver i alt	92.500.000	99.545.167
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	52.001	573.720
	Andre tilgodehavender	2.678	90.709
	Periodeafgrænsningsposter	110.571	14.346
	Tilgodehavender i alt	165.250	678.775
	Likvide beholdninger	1.603.546	78.108
	Omsætningsaktiver i alt	1.768.796	756.883
	Aktiver i alt	94.268.796	100.302.050

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	72.174.347	75.813.279
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.400.000	1.200.000
	Egenkapital i alt	74.074.347	77.513.279
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	18.227.421	19.264.358
	Hensatte forpligtelser i alt	18.227.421	19.264.358
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	0	787.619
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	787.619
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.211.659	1.496.884
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	371.682	388.276
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.000	88.818
	Selskabsskat	18.787	432.762
	Anden gæld	310.010	330.054
	Periodeafgrænsningsposter	12.890	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.967.028	2.736.794
	Gældsforpligtelser i alt	1.967.028	3.524.413
	Passiver i alt	94.268.796	100.302.050

9 Oplysninger om dagsværdi

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal	Overført resul- tat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	75.813.279	1.200.000	77.513.279
Udloddet udbytte	0	0	-1.200.000	-1.200.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.638.932	1.400.000	-2.238.932
	500.000	72.174.347	1.400.000	74.074.347

Noter

	2022	2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	30.000
Andre omkostninger til social sikring	0	-193
	0	29.807
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	22.942	102.788
	22.942	102.788
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	62.808	56.311
	62.808	56.311
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	410.784	432.762
Årets regulering af udskudt skat	-1.036.937	15.931.051
Regulering af tidligere års skat - tillæg	18.608	0
	-607.545	16.363.813

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	24.207.310	24.207.310
Kostpris 31. december 2022	24.207.310	24.207.310
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	73.006.434	592.690
Årets regulering til dagsværdi	-4.713.744	72.413.744
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	68.292.690	73.006.434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	92.500.000	97.213.744

Dagsværdien for investeringsejendommen fastsættes ved en cashflow-model, baseret på forventede nettopengestrømme for en 10-årig periode samt en terminalperiode. Som diskonteringsssats anvendes den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Selskabet har i den forbindelse modtaget rådgivning fra rådgiver Cushman&Wakefield (RED) som har udarbejdet DCF modeller der anskueliggøre værdigrundlaget for ejendommen. Ejendommen er tidligere år værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret dagsværdiberegning udarbejdet af ledelsen selv baseret på markedsinput men uden ekstern rådgivning.

Beregningsgrundlaget i DCF-beregningen er baseret på fortsat kontor anvendelse, hvor ejendommen videreudvikles indenfor eksisterende planrammer, samt udlejes på markedsleje niveau. Diskonteringsrenten er her fastsat til 6,25 pct. med 2,0 pct. i inflation, og forrentningskrav på 4,25 pct.

En ændring i markedets afkastkrav vil have indflydelse på værdiansættelsen. En stigning i afkastkravet vil således medføre et fald i ejendommens markedsværdi og omvendt vil et fald i afkastkravet medføre en stigning.

	31/12 2022	31/12 2021
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2022	2.331.423	2.768.635
Afgang i årets løb	-2.331.423	-437.212
Kostpris 31. december 2022	0	2.331.423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0	2.331.423
Andre tilgodehavender	0	2.331.423
	0	2.331.423

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen specificerer sig således:		
6 A-anparter á kr. 1		
499.994 B-anparter á kr. 1		
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	787.619
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	787.619
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
9. Oplysninger om dagsværdi		
	Investerings- ejendomme 2022	Investerings- ejendomme 2021
Dagsværdi 31. december 2022	92.500.000	97.213.744
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-4.713.744	72.413.744
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt omkostninger i forbindelse med drift af selskabets investeringsejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en rådgiver. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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