

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Korshøjgårdsvej 5
3670 Veksø Sjælland
CVR-nr. 36 94 20 61

Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2021

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. juni 2022

Birgitte Marskot

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S.

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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Veksø Sjælland, den 23. juni 2022

Direktion

Birgitte Marskot
direktør

Bestyrelse

Inger Voldmester
formand

Birgitte Marskot

Charlotte Godiksen

Rie Marskot
næstformand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 23. juni 2022

ECOMENTOR

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S
Korshøjgårdsvej 5
3670 Veksø Sjælland
CVR-nr.: 36 94 20 61
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Stiftet: 29. juni 2015
Hjemsted: Egedal

Bestyrelse

Inger Voldmester, formand
Birgitte Marskot
Charlotte Godiksen
Rie Marskot, næstformand

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 57.999.921, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 77.513.281.

Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering af selskabets investeringsejendom. Der henvises til note 5.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling. Ledelsen anser det stigende rentemiljø og den stigende inflation i 2022 som en efterfølgende ikke-regulerende begivenhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.933.320	2.137.420
Personaleomkostninger	1	-29.807	-348.242
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.903.513	1.789.178
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		72.413.744	652.390
Resultat før finansielle poster		74.317.257	2.441.568
Finansielle indtægter	2	102.788	68.080
Finansielle omkostninger	3	-56.311	-48.626
Resultat før skat		74.363.734	2.461.022
Skat af periodens resultat	4	-16.363.813	-517.922
Årets resultat		57.999.921	1.943.100
Resultatdisponering			
Foreslået udbytte		1.200.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		1.800.000	0
Overført resultat		54.999.921	-56.900
		57.999.921	1.943.100

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		97.213.744	24.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	97.213.744	24.800.000
Andre tilgodehavender	6	2.331.423	2.768.635
Finansielle anlægsaktiver		2.331.423	2.768.635
Anlægsaktiver i alt		99.545.167	27.568.635
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		573.720	236.155
Andre tilgodehavender		90.709	333.186
Selskabsskat		0	52.000
Periodeafgrænsningsposter		14.346	35.308
Tilgodehavender		678.775	656.649
Likvide beholdninger		78.108	2.661.073
Omsætningsaktiver i alt		756.883	3.317.722
Aktiver i alt		100.302.050	30.886.357

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		75.813.281	20.813.360
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.200.000	2.000.000
Egenkapital	7	77.513.281	23.313.360
Hensættelse til udskudt skat		19.264.358	3.333.307
Hensatte forpligtelser i alt		19.264.358	3.333.307
Gæld til realkreditinstitutter		787.619	1.112.443
Langfristede gældsforpligtelser	8	787.619	1.112.443
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	336.418	333.074
Forudbetalt leje		388.276	396.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser		88.818	162.600
Gæld til associerede virksomheder		0	52.000
Selskabsskat		432.762	327.506
Anden gæld		330.052	688.941
Deposita		1.160.466	1.166.315
Kortfristede gældsforpligtelser		2.736.792	3.127.247
Gældsforpligtelser i alt		3.524.411	4.239.690
Passiver i alt		100.302.050	30.886.357
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Oplysning om dagsværdi	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	Foreslået ekstraordinær t udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	500.000	20.813.360	2.000.000	0	23.313.360
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-1.800.000	-3.800.000
Årets resultat	0	54.999.921	1.200.000	1.800.000	57.999.921
Egenkapital 31. december 2021	500.000	75.813.281	1.200.000	0	77.513.281

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	30.000	345.000
Andre omkostninger til social sikring	-193	3.242
	29.807	348.242
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	102.788	68.080
	102.788	68.080
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	56.311	48.626
	56.311	48.626
4 Skat af periodens resultat		
Periodens aktuelle skat	432.762	386.892
Periodens udskudte skat	15.931.051	131.030
	16.363.813	517.922

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	24.207.310
Kostpris 31. december 2021	24.207.310
Værdireguleringer 1. januar 2021	592.690
Årets værdireguleringer	72.413.744
Værdireguleringer 31. december 2021	73.006.434
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	97.213.744

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien for investeringsejendommen fastsættes ved en cashflow-model, baseret på forventede nettopengestrømme for en 10-årig periode samt en terminalperiode. Som diskonteringssats anvendes den risikofrie rente og et risikotillæg for ejendommen. Selskabets 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 5,75 pct. med 2,0 pct. i inflation, og forrentningskrav på 3,75 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. Det stigende rentemiljø og den stigende inflation i 2022 anses som en efterfølgende ikke-regulerende begivenhed

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehaver
Kostpris 1. januar 2021	2.768.635
Afgang i perioden	-437.212
Kostpris 31. december 2021	2.331.423
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.331.423

Heraf forfalder kr. 455.025 (2020: kr. 437.132) til betaling indenfor det kommende år.

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
6 A-anparter á kr. 1	6
499.994 B-anparter á kr. 1	499.994
	500.000

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.445.517	1.124.037	336.418	0
	1.445.517	1.124.037	336.418	0

Noter

	<u>2021</u>
	kr.
9 Oplysning om dagsværdi	
Investeringsejendom	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>24.800.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>72.413.744</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>97.213.744</u>
10 Eventualforpligtelser	
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.124, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 97.214.	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Blegdamsvej 104 A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af periodens resultat

Årets skat, som 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en DCF-model. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen er tidligere år værdiansat til dagsværdi baseret på en afkastbaseret dagsværdiberegning udarbejdet af ledelsen selv baseret på markedsinput men uden ekstern vurdering.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt 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 aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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