

# **Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS**

**Brudelysvej 3-7  
2880 Bagsværd**

**CVR-nr. 30 35 04 72**

**Årsrapport for 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 26. februar 2026

---

Tom Davidsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Bagsværd Park 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 26. februar 2026

### **Direktion**

Tom Kenneth Davidsen  
adm. direktør

### **Bestyrelse**

Leif Andersen  
formand

Tom Kenneth Davidsen

Christian Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS*

## Revisionspåtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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. 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

#### **Overtrædelse af bogføringsloven**

Selskabet har efter vores vurdering ikke overholdt bogføringslovens krav om anvendelse af et godkendt bogføringssystem. Selskabets bogføringssystem fremgår ikke af Erhvervsstyrelsens liste over godkendt bogføringssystemer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet arbejder på at overgå til et godkendt bogføringssystem i første halvår af 2026.

Roskilde, den 26. februar 2026

Algade Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 35 66 39 16

Mick Andersen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer  
mne41282

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS Brudelysvej 3-7 2880 Bagsværd  CVR-nr.: 30350472  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025  Hjemsted: Gladsaxe
<b>Bestyrelse</b>	Leif Andersen, formand Tom Kenneth Davidsen Christian Andersen
<b>Direktion</b>	Tom Kenneth Davidsen, adm. direktør
<b>Revision</b>	Algade Revision Registreret Revisionsanpartsselskab CVR-nr.: 35663916 Algade 5, 1 4000 Roskilde

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 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, med fradrag af investeringsejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter, ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdes mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **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 finansiel 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 årets 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 er ejendomme, der besiddes for at opnår lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoomsætningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommenes vedligeholdelsestilstand.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under postern "værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendommene.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>7.185.965</b>	<b>6.197.062</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>7.185.965</b>	<b>6.197.062</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>2.776.660</u>	<u>15.321.579</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.962.625</b>	<b>21.518.641</b>
Finansielle indtægter		1.867	1.439
Finansielle omkostninger	3	<u>-769.032</u>	<u>-1.281.157</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.195.460</b>	<b>20.238.923</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.022.656</u>	<u>-4.452.916</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.172.804</u></b>	<b><u>15.786.007</u></b>
Foreslået udbytte		4.000.000	4.000.000
Overført resultat		<u>3.172.804</u>	<u>11.786.007</u>
		<b><u>7.172.804</u></b>	<b><u>15.786.007</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>117.487.122</u>	<u>114.710.462</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>117.487.122</b></u>	<u><b>114.710.462</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>117.487.122</b></u>	<u><b>114.710.462</b></u>
Andre tilgodehavender		0	23.603
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>73.026</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>96.629</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>38.442</b></u>	<u><b>14.254</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>38.442</b></u>	<u><b>110.883</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>117.525.564</b></u></u>	<u><u><b>114.821.345</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		62.121.213	58.948.408
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>66.246.213</u></b>	<b><u>63.073.408</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		14.893.929	14.082.263
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>14.893.929</u></b>	<b><u>14.082.263</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.699.261	18.805.460
Deposita		2.054.594	2.054.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>19.753.855</u></b>	<b><u>20.860.054</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.070.400	993.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til kapitalinteressere		14.160.586	15.250.424
Selskabsskat		814.990	0
Anden gæld		560.591	536.485
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.631.567</u></b>	<b><u>16.805.620</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>36.385.422</u></b>	<b><u>37.665.674</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>117.525.564</u></b>	<b><u>114.821.345</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>				
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>2.776.660</u>	<u>15.321.579</u>		
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<u><b>2.776.660</b></u>	<u><b>15.321.579</b></u>		
	<u><b>2.776.660</b></u>	<u><b>15.321.579</b></u>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	222.825	236.780		
Andre finansielle omkostninger	<u>546.207</u>	<u>1.044.377</u>		
	<u><b>769.032</b></u>	<u><b>1.281.157</b></u>		
<b>4 Egenkapital</b>				
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået ud-</u>	
	kapital	resultat	bytte for regn-	<u>I alt</u>
			skabsåret	
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	58.948.409	4.000.000	63.073.409
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.172.804</u>	<u>4.000.000</u>	<u>7.172.804</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>62.121.213</b></u>	<u><b>4.000.000</b></u>	<u><b>66.246.213</b></u>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2025</u>	<u>31. december 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	19.799.171	18.769.661	1.070.400	14.182.392
Deposita	<u>2.054.594</u>	<u>2.054.594</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>21.853.765</u></b>	<b><u>20.824.255</u></b>	<b><u>1.070.400</u></b>	<b><u>14.182.392</u></b>

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel med ejendomme for egen regning, at udleje og administrere fast ejendom, samt anden efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til erhvervmæssig benyttelse. Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.782, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 83.587.