



ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

Kildebakken 1, 2860 Søborg

**Årsrapport for
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 22 01 31 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 02/12/2025

Bent Riis
Dirigent





Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Balance 30. juni 2025	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 2. december 2025

Direktion

Bent Riis
direktør

Bestyrelse

Flemming Bæk Engelhardt
formand

Kim Knuth Jordal

Lin Christina Severinsen

Bent Riis



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 revisorers 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 noteoplysningerne, 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.

Hillerød, den 2. december 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Aslund Pedersen

statsautoriseret revisor

mne17120



Selskabsoplysninger

Selskabet	ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. Kildebakken 1 2860 Søborg CVR-nr: 22 01 31 14 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025 Stiftet: 26. juni 1975 Regnskabsår: 50. regnskabsår Hjemstedskommune: Gladsaxe
Bestyrelse	Flemming Bæk Engelhardt, formand Kim Knuth Jordal Lin Christina Severinsen Bent Riis
Direktion	Bent Riis
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Nykredit Bank A/S



Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.100.081	865.323
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	837.500	-1.989.723
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.937.581	-1.124.400
Personaleomkostninger	4	-212.379	-212.441
Resultat før finansielle poster		1.725.202	-1.336.841
Finansielle indtægter	5	62.310	96.138
Finansielle omkostninger		-2.757	-1.634
Resultat før skat		1.784.755	-1.242.337
Skat af årets resultat	6	-343.049	320.257
Årets resultat		1.441.706	-922.080

Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	600.000
Overført resultat	841.706	-1.522.080
	1.441.706	-922.080



Balance 30. juni 2025

Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		22.737.500	21.900.000
Materielle anlægsaktiver	7	22.737.500	21.900.000
Anlægsaktiver		22.737.500	21.900.000
Andre tilgodehavender	8	2.423.239	2.280.456
Periodeafgrænsningsposter		43.072	38.996
Tilgodehavender		2.466.311	2.319.452
Værdipapirer	9	838.766	830.419
Likvide beholdninger		961.156	902.423
Omsætningsaktiver		4.266.233	4.052.294
Aktiver		27.003.733	25.952.294



Balance 30. juni 2025

Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		2.835.000	2.835.000
Overført resultat		20.139.976	19.298.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	600.000
Egenkapital		23.574.976	22.733.270
Hensættelse til udskudt skat	10	1.811.059	1.664.316
Hensatte forpligtelser		1.811.059	1.664.316
Modtagne forudbetalinger fra kunder		324.678	316.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		112.256	101.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		34.123	51.067
Selskabsskat		70.790	10.822
Deposita		928.569	891.893
Anden gæld		147.282	182.843
Kortfristede gældsforpligtelser		1.617.698	1.554.708
Gældsforpligtelser		1.617.698	1.554.708
Passiver		27.003.733	25.952.294
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		



Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli	2.835.000	19.298.270	600.000	22.733.270
Betalt ordinært udbytte	0	0	-600.000	-600.000
Årets resultat	0	841.706	600.000	1.441.706
Egenkapital 30. juni	2.835.000	20.139.976	600.000	23.574.976



Noter til årsregnskabet

1. Usikkerhed ved indregning og måling

ApS MATR.NR 1 AF BAGSVÆRD M.FL har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets ejendomme samt finansiell virksomhed.

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

(DKK)	2024/25	2023/24
Værdireguleringer af investeringsejendomme	837.500	-1.989.723
	837.500	-1.989.723

4. Personaleomkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger	212.248	212.346
Andre omkostninger til social sikring	131	95
	212.379	212.441
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

5. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	6.719
Andre finansielle indtægter	62.310	89.419
	62.310	96.138

Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	196.306	92.598
Årets udskudte skat	146.743	-412.855
	343.049	-320.257

7. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli	7.191.911
Kostpris 30. juni	7.191.911
Værdireguleringer 1. juli	14.708.089
Årets værdireguleringer	837.500
Værdireguleringer 30. juni	15.545.589
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	22.737.500

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. Ejendommene er beliggende i Gentofte og Bagsværd. Ejendommen i Gentofte er udlejet til beboelse og erhverv, mens ejendommene i Bagsværd er udlejet til beboelse.

De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

(DKK)	2024/25	2023/24
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	22.737.500	21.900.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	837.500	-1.989.723
Stigning i markedsleje	2-3%	1,5-3%
Ændring i driftsomkostninger	2%	2%
Diskonteringsrente i gennemsnit for ejendommene (Bolig 4,75 til 5,5%, Erhverv 7,75 til 8%)	6,45%	6,34%



Noter til årsregnskabet

8. Andre tilgodehavender

(DKK)	2024/25	2023/24
Andre tilgodehavender	2.423.239	2.280.456
	2.423.239	2.280.456

I regnskabsposten indgår indestående i Grundejernes Investeringsfond med DKK 1.448.846 (DKK 1.344.880 sidste år), hvoraf mere end 90% forventes udbetalt mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

9. Værdipapirer til dagsværdi

(DKK)	Værdiregulering, resultat- opgørelse	Dagsværdi 30. juni
Obligationer	18.542	745.886
Gældsbev	0	92.880

10. Hensættelse til udskudt skat

(DKK)	2024/25	2023/24
Materielle anlægsaktiver	1.566.549	1.430.952
Værdipapirer	-22.000	-22.000
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	328.463	316.519
Regnskabsmæssige hensættelser mv.	-71.429	-69.734
Forudbetalte omkostninger	9.476	8.579
	1.811.059	1.664.316

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for fællesudgifter i ejerforeninger:

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Aldershvilevej 109 - 113, ejerforeningen Godtgemt 9 - 15 og ejerforeningen Gentoftegade 60 - 62 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet besidder pr. 30. juni 2025 henholdsvis 7, 6 og 3 lejligheder i ejendommene. Desuden ejes der henholdsvis 3 og 1 kælderrum i ejendommene Aldershvilevej og Godtgemt samt 3 butikker i ejendommen Gentoftegade.

Sikkerhedsstillelsen udgør mellem DKK 10.000 og DKK 38.000 pr. lejlighed i ejendommen Aldershvilevej og DKK 10.000 pr. lejlighed i ejendommene Godtgemt og Gentoftegade.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2025.



Noter til årsregnskabet

11. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Konto for udvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 120 udgør samlet DKK 909.193 mod DKK 810.860 sidste år.



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og butikker mv. indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger ved udlejning indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision og kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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 uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Discounted Cash Flow model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.



Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.