

# **Ejendomsselskabet Baldersgade 14 ApS**

Baldersgade 14, 2200 København N  
CVR-nr. 34 20 70 89

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 14.09.22

Ole Bernt Frydenberg  
Dirigent

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledelsespåtegning                                           | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse                                           | 6       |
| Balance                                                     | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse                                        | 9       |
| Noter                                                       | 10 - 16 |

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Baldersgade 14 ApS  
Baldersgade 14  
2200 København N

Telefon: 35 81 03 33  
Hjemsted: København  
CVR-nr.: 34 20 70 89  
Stiftet: 28. december 2011  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Ole Bernt Frydenberg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for Ejendomsselskabet Baldersgade 14 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2022

**Direktionen**

Ole Bernt Frydenberg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Baldersgade 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baldersgade 14 ApS for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 14. september 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Birgit Sode

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28909

## Resultatopgørelse

| Note |                                                   | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>t.DKK |
|------|---------------------------------------------------|----------------|------------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>407.147</b> | <b>471</b>       |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -36.690        | -37              |
|      | <b>Resultat af primær drift</b>                   | <b>370.457</b> | <b>434</b>       |
|      | Finansielle indtægter                             | 118.680        | 402              |
| 2    | Finansielle omkostninger                          | -325.124       | -79              |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>164.013</b> | <b>757</b>       |
|      | Skat af årets resultat                            | -33.884        | -164             |
|      | Andre skatter                                     | -1.952         | -1               |
|      | <b>Skatter i alt</b>                              | <b>-35.836</b> | <b>-165</b>      |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>128.177</b> | <b>592</b>       |

## Forslag til resultatdisponering

|  |                                       |                |            |
|--|---------------------------------------|----------------|------------|
|  | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 600.000        | 400        |
|  | Overført resultat                     | -471.823       | 192        |
|  | <b>I alt</b>                          | <b>128.177</b> | <b>592</b> |

| Note | AKTIVER                                      | 30.06.22         | 30.06.21     |
|------|----------------------------------------------|------------------|--------------|
|      |                                              | DKK              | t.DKK        |
|      | Investeringsejendomme                        | 4.990.511        | 5.027        |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>4.990.511</b> | <b>5.027</b> |
|      | Andre værdipapirer og kapitalandele          | 1.025.157        | 1.388        |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       | <b>1.025.157</b> | <b>1.388</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>6.015.668</b> | <b>6.415</b> |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.101            | 3            |
|      | Andre tilgodehavender                        | 16.091           | 9            |
|      | Periodeafgrænsningsposter                    | 8.509            | 0            |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>27.701</b>    | <b>12</b>    |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>739</b>       | <b>68</b>    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>28.440</b>    | <b>80</b>    |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>6.044.108</b> | <b>6.495</b> |

**PASSIVER**

| Note |                                                    | 30.06.22<br>DKK  | 30.06.21<br>t.DKK |
|------|----------------------------------------------------|------------------|-------------------|
|      | Selskabskapital                                    | 80.000           | 80                |
|      | Overført resultat                                  | 706.568          | 1.178             |
|      | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 600.000          | 400               |
|      | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.386.568</b> | <b>1.658</b>      |
|      | Hensættelser til udskudt skat                      | 893.651          | 904               |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>893.651</b>   | <b>904</b>        |
| 3    | Gæld til realkreditinstitutter                     | 3.109.825        | 3.193             |
|      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>3.109.825</b> | <b>3.193</b>      |
| 3    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 82.600           | 82                |
|      | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 978              | 0                 |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 0                | 2                 |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 355.301          | 293               |
|      | Selskabsskat                                       | 44.155           | 175               |
|      | Anden gæld                                         | 171.030          | 188               |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>654.064</b>   | <b>740</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>3.763.889</b> | <b>3.933</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>6.044.108</b> | <b>6.495</b>      |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22 |                 |                      |                                             |
| Saldo pr. 01.07.21                           | 80.000          | 1.178.391            | 400.000                                     |
| Betalt udbytte                               | 0               | 0                    | -400.000                                    |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -471.823             | 600.000                                     |
| Saldo pr. 30.06.22                           | 80.000          | 706.568              | 600.000                                     |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervslejemål.

|  | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>t.DKK |
|--|----------------|------------------|
|--|----------------|------------------|

**2. Finansielle omkostninger**

|                                                |         |    |
|------------------------------------------------|---------|----|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 26.624  | 17 |
| Øvrige finansielle omkostninger                | 298.500 | 62 |
| I alt                                          | 325.124 | 79 |

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

|                                | Afdrag<br>første år<br>DKK | Restgæld<br>efter 5 år<br>DKK | Gæld i alt<br>30.06.22<br>DKK | Gæld i alt<br>30.06.21<br>t.DKK |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 82.600                     | 2.246.300                     | 3.192.425                     | 3.275                           |
| I alt                          | 82.600                     | 2.246.300                     | 3.192.425                     | 3.275                           |

**4. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK                                                              | Børsnoterede<br>værdipapirer og<br>kapitalandele |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Dagsværdi pr. 30.06.22                                                   | 1.025.157                                        |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -211.267                                         |

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.192 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.991.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **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 og nedskrivninger.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|-----------|-----------------|----------------------------|
| Bygninger | 20-50           | 0                          |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### Andre skatter

Andre skatter omfatter skattebeløb, der beregnes på et andet grundlag end årets indkomst.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsjendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.