



Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR-nr.: 42 53 98 99
Hjemsted: Brøndby Kommune

Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Årsrapport 2024


4. regnskabsår

Vedtaget på Selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025

Som dirigent

Torben Schultz

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
 FAST EJENDOM	0
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Hovedaktiviteter	7
Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold	7
Forventninger til 2025	7
Renterisici / forretningsrisici	7
Begivenheder efter statusdagen	8
Resultatopgørelse for 2024	9
Balance pr. 31. december 2024	10
Noteoversigt	12

Selskabsoplysninger

Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS
Ringager 4A
2605 Brøndby
CVR 42 53 98 99
Hjemsted: Brøndby Kommune

Telefon: 51 94 06 25
www.fastejendom.dk

Direktion

Direktør Torben Schultz

Revision

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 36
2000 Frederiksberg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet Baltorpevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for udviklingen i Selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 10. marts 2025.

Direktion

Torben Schultz

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Baltorpvej ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden 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.

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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden 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 bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 10. marts 2025

EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
statsaut. revisor
mne24830

Anders Knudsen
statsaut. revisor
mne49064

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet ejer en enkelt ejendom med en værdi på 317,3 mio. kr. (2023: 236,1 mio. kr.) beliggende i Ballerup. Hovedaktiviteterne er investering, udlejning, udvikling, driftsoptimering og administration af denne ejendom. Konvertering af ejendommen fra kontor til bolig blev færdiggjort medio 2024, hvorefter udlejning af lejeboligerne blev påbegyndt. Ejendommen er i den forbindelse omklassificeret til investerings-ejendom.

Til værdiansættelsen er knyttet en vis usikkerhed, idet ejendommen kan være vanskelige at omsætte, ligesom byggeretsværdier ikke nødvendigvis kan frasælges i det nuværende marked. For en nærmere gennemgang af metode, principper og følsomheder ved den interne værdiansættelse, herunder udviklingen i anvendt markedsleje og afkastkrav, henvises til note 2.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør 12,3 mio. kr. (2023: 7,5 mio. kr.). Dagsværdiregulering af ejendommen pr. 31. december 2024 med +29,5 mio. kr. (2023: +21,3 mio. kr.) er den primære årsag til årets overskud. Selskabet har realiseret et resultat af primær drift før værdireguleringer på i alt 1,8 mio.kr. (2023: 0,2 mio. kr.), hvilket er lidt lavere end forventningerne til 2024 som angivet i årsrapporten for 2023.

Forventninger til 2025

For året 2025 forventer direktionen et resultat af primær drift før værdireguleringer i niveauet 12 mio. kr. mod det i regnskabsåret 2024 realiserede resultat på 1,8 mio. kr.

Resultatet efter skat vil i betydelig grad være påvirket af Selskabets finansieringsomkostninger, herunder renteutviklingen i 2025, samt værdiregulering af Selskabets ejendomsportefølje.

Som inflationsforudsætning er anvendt 2,0 pct. Forventningen er påvirket af den faktiske inflation samt udviklingen i leje, tomgang og lejernes betalingsevne.

Renterisici / forretningsrisici

De driftsmæssige risici er primært svigtende lejeindtægter, forøgede omkostninger herunder stigende renter samt stigende drifts- og vedligeholdelsesudgifter.

De væsentligste risici for svigtende lejeindtægter er lejers opsigelse af lejemål eller manglende betalings-evne ved betalingsstandsning eller konkurs.

I de fleste lejeforhold er effekten af svigtende lejeindtægter fra betalingsstandsning/konkurs reduceret gennem forudbetaling, garantier og/eller deposita. Lejeindtægterne reguleres årligt typisk med udviklingen i nettoprisindekset hvilket samlet set reducerer den driftsmæssige risiko i perioder med høj inflation. Desuden indeholder en relativ stor del af lejekontrakterne betingelser om en minimumsregulering uafhængig

Ledelsesberetning

af den generelle prisudvikling. Endelig er der risiko for, at et faldende markedsbestemt lejeniveau vil kunne påvirke lejeindtægterne på fremtidige lejeaftaler.

De væsentligste risici vedrørende drifts- og vedligeholdelsesudgifter relaterer sig til større vedligeholdelsesarbejder og ombygninger i forbindelse med udskiftning af lejere. Det vurderes imidlertid, at denne type risici er begrænset som følge af arbejdets karakter og Selskabets kompetencer.

Selskabet er som følge af sin drift, investeringer og finansiering relativt begrænset eksponeret over for ændringer i renteniveauet. Ledelsen følger nøje udviklingen på de finansielle markeder og overvejer, hvornår og i hvilket omfang det vil være relevant med indgåelse af rentesikringsaftaler.

Begivenheder efter statusdagen

Der er ikke efter regnskabsperiodens udløb og frem til offentliggørelse af denne årsrapport indtruffet begivenheder, som i væsentlig grad påvirker resultatet eller balancen.

Noter til årsregnskab

Noteoversigt

1. Anvendt regnskabspraksis
2. Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder
3. Investerings- og projektejendomme
4. Værdireguleringer af ejendomme
5. Finansielle omkostninger
6. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser
7. Prioritetsgæld
8. Finansielle instrumenter og risici
9. Oplysning om eventualforpligtelser
10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser
11. Nærtstående parter
12. Antal ansatte

Noter til årsregnskab

(t.kr.)	2024	2023
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra prioritetsgæld	-2.305	0
Renteomkostninger til modervirksomhed	-9.007	-7.818
Renteomkostninger fra bank	-11.376	-9.026
Øvrige omkostninger	-732	-441
	-23.420	-17.285
6. Værdiregulering af finansielle gældsforpligtelser		
Dagsværdiregulering, prioritetsgæld	-280	0
	-280	0
7. Prioritetsgæld		
Gæld til realkreditinstitutter med pant i fast ejendom	196.566	0
Nominel værdi af prioritetsgæld	197.233	0
Prioritetsgæld forfalder til betaling således:		
Indenfor et år efter balancedagen	2.238	0
Efter et år og før fem år efter balancedagen	8.829	0
Efter fem år efter balancedagen	185.499	0
	196.566	0
Prioritetsgælden er indregnet således i balancen:		
Langfristede forpligtelser	194.328	0
Kortfristede forpligtelser	2.238	0
	196.566	0

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Holger Schultz

Administrerende direktør

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcdf1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-03-10 08:16:27 UTC



Anders Knudsen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

Serienummer: 5d7cfa9d-c2d6-4f4b-8ba8-47bd7d6498da

IP: 165.225.xxx.xxx

2025-03-10 10:56:12 UTC



Henrik Reedtz Petersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 3b6e48a7-2646-4cac-bb32-eea55c75648c

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-10 13:23:26 UTC



PePameeodafwaKra emefn fmgfj E7CQXKWEKFNJHEHEBDOBMBEG6ZIBPFTNPN6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Holger Schultz

Dirigent

Serienummer: 53ee4f6f-876d-40fd-bf75-572bcdf1953c

IP: 185.237.xxx.xxx

2025-04-24 06:34:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.