

# Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS

Ballevej 4, 4735 Mern  
CVR-nr. 31 05 90 70

## Årsrapport for 2021

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS  
Ballevej 4  
4735 Mern  
Telefon: 61 75 30 43  
Hjemsted: Vordingborg  
CVR-nr.: 31 05 90 70  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Dines Sigurd Bagenkop Sommer

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

Bagenkop Ejendomme A/S, Vordingborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Bagenkop Ejendomme - Sorø 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. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mern, den 15. maj 2022

**Direktionen**

Dines Sigurd Bagenkop Sommer  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 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.

Køge, den 15. maj 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Simon Boye Andersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne45864

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets har indstillet dets aktivitet efter Nordea har eftergivet gælden i koncernen. Selskabets har derfor pt. ingen aktivitet.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har solgt alle dets ejendomme, som følge af at koncernens kreditfaciliteter blev opsagt. Efter salget har koncernen modtaget en saldokvittance fra selskabets långiver, således at koncernen ikke længere har gæld til kreditinstitutter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK -3.295.339 mod DKK 678.018 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK -106.250.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets drift afhænger af ekstern finansiering, primært fra selskabets ultimative ejere. Idet selskabets forpligtelser er minimale, forventes driften at kunne opretholdes.

## Resultatopgørelse

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>377.823</b>	<b>1.832.602</b>
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-791.922
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	215.283	18.433
Andre driftsomkostninger	-4.109.466	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.516.360</b>	<b>1.059.113</b>
4 Finansielle indtægter	226.978	232.962
5 Finansielle omkostninger	-5.957	-858.743
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>221.021</b>	<b>-625.781</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-3.295.339</b>	<b>433.332</b>
Skat af årets resultat	0	244.686
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.295.339</b>	<b>678.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-3.295.339	678.018
<b>I alt</b>	<b>-3.295.339</b>	<b>678.018</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	0	33.985.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>33.985.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>33.985.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	30.637
	Andre tilgodehavender	0	437.712
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>468.349</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>468.349</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>34.453.349</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	800.000	800.000
	Reserve for opskrivninger	0	1.803.789
	Overført resultat	-906.250	585.300
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-106.250</b>	<b>3.189.089</b>
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	26.690.032
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	2.919.160
	Deposita	0	635.401
	Selskabsskat	0	390.698
	Anden gæld	106.250	55.574
	Periodeafgrænsningsposter	0	573.395
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>106.250</b>	<b>31.264.260</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>106.250</b>	<b>31.264.260</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>34.453.349</b>

6 Eventualaktiver

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21			
Saldo pr. 01.01.21	800.000	1.803.789	585.300
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.803.789	1.803.789
Forslag til resultatdisponering	0	0	-3.295.339
Saldo pr. 31.12.21	800.000	0	-906.250

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets drift afhænger af ekstern finansiering, primært fra selskabets ultimative ejere. Idet selskabets forpligtelser er minimale, forventes driften at kunne opretholdes.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021 DKK	2020 DKK
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-669.081
Nedskrivninger af mellemværender i tilknyttede virksomheder	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	215.283	-143.198
Tilbageførsel af nedskrivninger af mellemværender i tilknyttede virksomheder	Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	161.631
Gældteftergivelse i koncern, kaution for gæld	Andre driftsomkostninger	-4.109.466	0
I alt		-3.894.183	-650.648

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	122.841
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	669.081
I alt	0	791.922

---

	2021	2020
	DKK	DKK
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	216.040	220.795
Øvrige finansielle indtægter	10.938	12.167
I alt	226.978	232.962

---

**5. Finansielle omkostninger**

Øvrige finansielle omkostninger i alt	5.957	858.743
I alt	5.957	858.743

---

**6. Eventualaktiver**

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 1.014, som ikke er indregnet i balancen. Skatteaktivet kan henføres til fremførte skattemæssige underskud, som ikke forventes anvendt indenfor de kommende 3-5 år. Skatteaktivet kan fremføres tidsubegrænset.

## 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.

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.

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.

## 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.

**7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****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, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	30	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.

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

**Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger**

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved kautionforpligtelser for tilknyttede virksomheder.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver 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 -

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 gæl-

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

dens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.