

---

# ***BAV Seniorbolig P/S***

C/O OK-FONDEN, Lersø Parkallé 112, 2., 2100 København

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 40 02 62 66

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 23/5 2023

Paul Erik Marzellino  
Weidemann  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BAV Seniorbolig P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2023

## Direktion

Mikkel Schlüter Friis  
Direktør

## Bestyrelse

Paul Erik Marzellino Weidemann  
Formand

Ulrik Ahrendt-Jensen  
Næstformand

Flemming Sommer

Mikkel Schlüter Friis

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BAV Seniorbolig P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BAV Seniorbolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 revisoreres 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.
- 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 23. maj 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Jacob F Christiansen  
statsautoriseret revisor  
mne18628

Søren Alexander  
statsautoriseret revisor  
mne42824

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BAV Seniorbolig P/S C/O OK-FONDEN Lersø Parkallé 112, 2. 2100 København  CVR-nr: 40 02 62 66 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Paul Erik Marzellino Weidemann, formand Ulrik Ahrendt-Jensen, næstformand Flemming Sommer Mikkel Schlüter Friis
<b>Direktion</b>	Mikkel Schlüter Friis
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er direkte eller indirekte at investere i, opføre, eje og drive fast ejendom samt at administrere ejendomsinvesteringer, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 32.609.137, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 32.309.528.

Den primære årsag til udviklingen skyldes, at selskabets hovedentreprenør er gået konkurs i maj 2022, hvilket har medført forventede yderligere omkostninger i forbindelse med opførelse af ejendommen beliggende i Gilleleje, på i alt DKK 41.740 t.kr. Kompensation fra forsikringsselskabet udgør DKK 9,2 mio. således at netto værdiregulering af investeringsaktiver udgør 32.573 t.kr. for 2022.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
<b>Bruttoresultat før værdiregulering</b>		<b>9.133.484</b>	<b>-32.100</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-41.740.433	0
<b>Bruttotab efter værdiregulering</b>		<b>-32.606.949</b>	<b>-32.100</b>
Finansielle omkostninger		-2.188	-2.311
<b>Resultat før skat</b>		<b>-32.609.137</b>	<b>-34.411</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-32.609.137</b>	<b>-34.411</b>

## Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-32.609.137	-34.411
	<b>-32.609.137</b>	<b>-34.411</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		28.093.442	51.667.884
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>28.093.442</b>	<b>51.667.884</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.093.442</b>	<b>51.667.884</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	4.213
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		382.677	382.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b>382.677</b>	<b>386.890</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>473.229</b>	<b>298.666</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>855.906</b>	<b>685.556</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.949.348</b>	<b>52.353.440</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-32.809.528	-200.391
<b>Egenkapital</b>		<b>-32.309.528</b>	<b>299.609</b>
Deposita		268.564	240.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>268.564</b>	<b>240.000</b>
Kreditinstitutter		60.686.731	46.551.518
Leverandører af varer og tjenesteydelser		303.581	5.262.313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>60.990.312</b>	<b>51.813.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>61.258.876</b>	<b>52.053.831</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.949.348</b>	<b>52.353.440</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Begivenheder efter balancedagen	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-200.391	299.609
Årets resultat	0	-32.609.137	-32.609.137
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-32.809.528</b>	<b>-32.309.528</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Egenkapitalen er negativ med DKK 32.309.528 pr. 31. december 2022 og selskabet er som følge heraf underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har til hensigt at reetablere selskabskapitalen gennem en kapitaltilførelse fra moderselskabet i 2023.

Moderselskabet har til dækning af den mellemliggende periode afgivet en støtteerklæring for at sikre, at selskabet kan servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

	2022	2021
	DKK	DKK

## 2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering af investeringsejendom	-41.740.433	0
	<u>-41.740.433</u>	<u>0</u>

Hovedentreprenørens konkurs har medført en forventet merudgift til færdiggørelse af byggeriet. Igangværende arbejder er derfor nedskrevet med 41.740 t.kr. Kompensation fra hovedentreprenørens forsikringsselskab udgør 9.167 t.kr. Netto tabet på 32.573 t.kr. er udgiftsført i regnskabsåret.

## 3. Materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK
Kostpris 1. januar	51.667.884
Tilgang i årets løb	18.165.991
Kostpris 31. december	<u>69.833.875</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	0
Årets nedskrivninger	41.740.433
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>41.740.433</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>28.093.442</u>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 62.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i materielle anlægsaktiver under udførsel.	28.093.442	51.667.884
<b>Kautions- og garantiforpligtelser</b>		
Selskabet har stillet garanti overfor Gribskov Kommune	2.855.450	2.855.450
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Plejehjemsgruppen af 1960 A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

## 5. Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BAV Seniorbolig P/S for 2022 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 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

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

### 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

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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