



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

BYDAMMEN APS

C/O PANTHEON A/S, EUROPAPLADS 16 3. TH., 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. februar 2022

Flemming Therkelsen

CVR-NR. 40 37 75 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bydammen ApS c/o Pantheon A/S, Europaplads 16 3. th. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 37 75 65 Stiftet: 13. marts 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Therkelsen Hans Vestergaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Sankt Clemens Torv 2 - 6 8000 Aarhus
Advokat	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab DOKK1 Hack Kampmanns Plads 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Bydammen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. januar 2022

Direktion:

Flemming Therkelsen

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Bydammen ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bydammen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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". 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.

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 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 selskabets 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 selskabet, 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 selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 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 årsregnskabet 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 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 ledelsen 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.

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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har ved en fejl overført midler til dets kapitalejere uden at de nødvendige selskabsretlige formalia ift. udbytteudlodning var tilstede. Derfor er udlånet efter vores vurdering i strid med selskabslovens regler omkring selvfinansiering, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet inden den 31. december 2021 ved ekstraordinær udbytteudlodning.

Aarhus, den 28. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af projektlejligheder med henblik på salg samt aktivitet i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt og overdraget 65 af i alt 77 projektlejligheder samt 14 af i alt 43 parkeringspladser, som er en del af selskabets ejendomsprojekt i Ballerup. De resterende 12 projektlejligheder og 29 parkeringspladser besiddes fortsat med henblik på salg og præsenteres derfor under varebeholdninger i balancen.

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		26.102.859	-247.183
Andre finansielle indtægter.....		775.550	0
Andre finansielle omkostninger.....		-83.920	-2.922
RESULTAT FØR SKAT		26.794.489	-250.105
Skat af årets resultat.....	1	-5.894.783	55.023
ÅRETS RESULTAT		20.899.706	-195.082
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		42.000.000	0
Ekstraordinært udbytte.....		15.850.000	0
Overført resultat.....		-36.950.294	-195.082
I ALT		20.899.706	-195.082

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomme under opførelse.....		0	82.551.277
Ejendomme til salg.....		28.985.222	0
Varebeholdninger.....		28.985.222	82.551.277
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.762.316	0
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	2	0	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	171.782
Andre tilgodehavender.....		192.007	6.101.694
Periodeafgrænsningsposter.....		696.296	808.695
Tilgodehavender.....		4.650.619	7.082.171
Likvide beholdninger.....		92.424.873	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		126.060.714	89.633.448
AKTIVER.....		126.060.714	89.633.448
PASSIVER			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat.....		32.433.160	69.383.454
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		42.000.000	0
EGENKAPITAL.....		75.433.160	70.383.454
Hensættelse til udskudt skat.....		54.085	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		54.085	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	12.037.136
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		225.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		5.128.754	7.212.858
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		40.700	0
Selskabsskat.....		5.668.916	0
Anden gæld.....		39.510.099	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		50.573.469	19.249.994
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		50.573.469	19.249.994
PASSIVER.....		126.060.714	89.633.448
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	1.000.000	69.383.454	0	70.383.454
Forslag til resultatdisponering.....		-36.950.294	57.850.000	20.899.706
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte.....			-15.850.000	-15.850.000
Egenkapital 31. december 2021.....	1.000.000	32.433.160	42.000.000	75.433.160

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.668.916	0	
Regulering af udskudt skat.....	225.867	-55.023	
	5.894.783	-55.023	
 Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			2
<p>Der er i året, utilsigtet, opstået ulovlig selvfinansiering i selskabet i forbindelse med afdrag på fælleskredit hos kapitalejerne. Lånene er fuldt indfriet inden 31. december 2021 via ekstraordinær udbytteudlodning den 16. december 2021. Kapitalejerlånene er renteberegnet i perioden med 10,05% p.a. frem til 30. juni 2021 og derefter med 9,65% p.a. frem til indfrielsen.</p>			
 Eventualposter mv.			3
<p>Eventualforpligtelser Selskabet har i regnskabsåret solgt nyopførte projektlejligheder, som er omfattet af sædvanlige kontraktforhold, herunder forpligtelse til 1- og 5-års gennemgang. Selskabet har tegnet den fornødne byggeskadeforsikring og eventuelle garantiforpligtelser forventes ikke at medføre et væsentligt træk på selskabets ressourcer.</p> <p>Selskabet har stillet en bygherregaranti på i alt 16.009 tkr. som sikkerhed for bygherrens forpligtelser i henhold til entreprisekontrakten. Garantien ophører, når bygherren har sendt slutopgørelsen på projektet.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
<p>Til sikkerhed for byggekredit har virksomheden deponeret et ejerpantebrev stort 100.000 tkr. med pant i ejendomme til salg, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 28.985 tkr. Byggekrediten har en saldo på 0 tkr. pr. 31. december 2021.</p>			
	2021	2020	
 Medarbejderforhold			5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bydammen ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af lejligheder og parkeringspladser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til opførelse, drift og salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Varebeholdninger

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for ejendomme under opførelse opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger samt finansieringsomkostninger, som er direkte tilknyttet det specifikke aktiv. Kostpris for ejendomme under opførelse omfatter tilkøbt jord under ommatrikulering og byggemodning, udført entreprisarbejde, arktiekttegninger, renter mv.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominel værdi.