



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2023

Flemming Therkelsen

CVR-NR. 40 37 75 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 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 Frederiks Plads 40 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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. januar 2023

Direktion:

Flemming Therkelsen

Hans Vestergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Bydammen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bydammen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 19. januar 2023

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 aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt og overdraget de resterende 12 projektlejligheder samt 29 parkeringspladser, som er en del af selskabets ejendomsprojekt i Ballerup. Det samlede ejendomsprojekt er solgt og overdraget pr. 31. december 2022.

Årets resultat før skat er påvirket negativt med 5,6 mio. kr. i 2022 som følge af ændringer i regnskabsmæssige skøn vedrørende opgørelsen af den forventede avance på selskabets byggeprojekt i Ballerup. Den endelige opgørelse af byggeprojektet har vist at den anvendte avance på solgte lejligheder og parkeringspladser i 2021 har været for høj i forhold til den gennemsnitlige avance på det samlede projekt. Dette har resulteret i en negativ avance på de resterende lejligheder og parkeringspladser, som er solgt i 2022.

Bortset fra ovenstående er årets resultat 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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BRUTTOTAB..... | | -2.659.453 | 26.102.859 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 46 | 775.550 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -46.226 | -83.920 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -2.705.633 | 26.794.489 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | 545.521 | -5.894.783 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -2.160.112 | 20.899.706 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 17.000.000 | 42.000.000 |
| Ekstraordinært udbytte..... | | 13.000.000 | 15.850.000 |
| Overført resultat..... | | -32.160.112 | -36.950.294 |
| I ALT..... | | -2.160.112 | 20.899.706 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|-------------------|--------------------|-------------|
| Ejendomme til salg | | 0 | 28.985.222 |
| Varebeholdninger | | 0 | 28.985.222 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 13.354.125 | 3.762.316 | |
| Andre tilgodehavender | 0 | 192.007 | |
| Tilgodehavende selskabsskat | 1.237.016 | 0 | |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 696.296 | |
| Tilgodehavender | 14.591.141 | 4.650.619 | |
| Likvide beholdninger | 7.920.071 | 92.424.873 | |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 22.511.212 | 126.060.714 | |
| AKTIVER | 22.511.212 | 126.060.714 | |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital | 1.000.000 | 1.000.000 | |
| Overført resultat | 273.048 | 32.433.160 | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 17.000.000 | 42.000.000 | |
| EGENKAPITAL | 18.273.048 | 75.433.160 | |
| Hensættelse til udskudt skat | 0 | 54.085 | |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 0 | 54.085 | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 225.000 | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 913.310 | 5.128.754 | |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 40.700 | 40.700 | |
| Selskabsskat | 745.580 | 5.668.916 | |
| Anden gæld | 2.538.574 | 39.510.099 | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 4.238.164 | 50.573.469 | |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 4.238.164 | 50.573.469 | |
| PASSIVER | 22.511.212 | 126.060.714 | |

Eventualposter mv. 2

Oplysning om usædvanlige forhold 3

Medarbejderforhold 4

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|---|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 1.000.000 | 32.433.160 | 42.000.000 | 75.433.160 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -32.160.112 | 30.000.000 | -2.160.112 |
| Transaktioner med ejere | | | | |
| Ordinært udbytte..... | | | -42.000.000 | -42.000.000 |
| Ekstraordinært udbytte..... | | | -13.000.000 | -13.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 1.000.000 | 273.048 | 17.000.000 | 18.273.048 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|--|-----------------|------------------|--------------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 745.580 | 5.668.916 | |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | -1.237.016 | 0 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -54.085 | 225.867 | |
| | -545.521 | 5.894.783 | |
| Eventualposter mv. | | | 2 |
| Eventualforpligtelser | | | |
| <p>Selskabet har i regnskabsåret solgt nyopførte projektlejligheder, som er omfattet af sædvanlige kontraktforhold, herunder forpligtelse til 5-års gennemgang. Selskabet har tegnet den fornødne byggeskadeforsikring og eventuelle garantiforpligtelser forventes ikke at medføre et væsentligt træk på selskabets ressourcer.</p> | | | |
| Oplysning om usædvanlige forhold | | | 3 |
| <p>Årets resultat før skat er påvirket negativt med 5,6 mio. kr. i 2022 som følge af ændringer i regnskabsmæssige skøn vedrørende opgørelsen af den forventede avance på selskabets byggeprojekt i Ballerup. Den endelige opgørelse af byggeprojektet har vist at den anvendte avance på solgte lejligheder og parkeringspladser i 2021 har været for høj i forhold til den gennemsnitlige avance på det samlede projekt. Dette har resulteret i en negativ avance på de resterende lejligheder og parkeringspladser, som er solgt i 2022.</p> | | | |
| | 2022 | 2021 | |
| Medarbejderforhold | | | 4 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bydammen ApS for 2022 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Årets resultat før skat er påvirket negativt med 5,6 mio. kr. i 2022 som følge af ændringer i regnskabsmæssige skøn vedrørende opgørelsen af den forventede avance på selskabets byggeprojekt i Ballerup. Den endelige opgørelse af byggeprojektet har vist at den anvendte avance på solgte lejligheder og parkeringspladser i 2021 har været for høj i forhold til den gennemsnitlige avance på det samlede projekt. Dette har resulteret i en negativ avance på de resterende lejligheder og parkeringspladser, som er solgt i 2022.

Sammenligningstal er ikke tilpasset som følge af ovenstående ændring i regnskabsmæssige skøn.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, arkitekttegninger, 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.

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.