

---

# *Bagergade Svendborg ApS*

Landkildevej 60, 5220 Odense SØ

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 41 55 83 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/6 2023

Christian Poulsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 5           |
| Balance 31. december                            | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 8           |
| Noter til årsregnskabet                         | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bagergade Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

Odense SØ, den 20. juni 2023

## Direktion

Christian Poulsen  
Direktør

Jan Laustsen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bagergade Svendborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bagergade Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense M, den 20. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Mette Plambech  
statsautoriseret revisor  
mne34162

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**                      Bagergade Svendborg ApS  
Landkildevej 60  
5220 Odense SØ  
  
CVR-nr: 41 55 83 85  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Odense Kommune

**Direktion**                      Christian Poulsen  
Jan Laustsen

**Revisor**                         PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal  
5230 Odense M

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er udvikling og opførelse af boligbyggeri, videresalg eller udlejning af samme, samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på DKK 229.397, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en negativ egenkapital på DKK 483.482.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## 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>Bruttotab</b>         |      | <b>-294.099</b> | <b>-129.123</b> |
| Finansielle omkostninger | 2    | 0               | -162.362        |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>-294.099</b> | <b>-291.485</b> |
| Skat af årets resultat   | 3    | 64.702          | 63.979          |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>-229.397</b> | <b>-227.506</b> |

## Resultatdisponering

|                                 | 2022            | 2021            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                 | DKK             | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering |                 |                 |
| Overført resultat               | -229.397        | -227.506        |
|                                 | <b>-229.397</b> | <b>-227.506</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note | 2022              | 2021             |
|--|------|-------------------|------------------|
|  |      | DKK               | DKK              |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse |      | 45.686.729        | 8.322.220        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | 4    | <b>45.686.729</b> | <b>8.322.220</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |      | <b>45.686.729</b> | <b>8.322.220</b> |
| Udskudt skatteaktiv                      |      | 147.271           | 82.569           |
| Periodeafgrænsningsposter                |      | 27.221            | 5.926            |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |      | <b>174.492</b>    | <b>88.495</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <b>169.011</b>    | <b>49.194</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |      | <b>343.503</b>    | <b>137.689</b>   |
| <b>Aktiver</b>                           |      | <b>46.030.232</b> | <b>8.459.909</b> |



## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022              | 2021             |
|---|------|-------------------|------------------|
|   |      | DKK               | DKK              |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000            | 40.000           |
| Overført resultat                                 |      | -523.482          | -294.085         |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>-483.482</b>   | <b>-254.085</b>  |
| <br>  |      |                   |                  |
| Kreditinstitutter                                 |      | 37.230.016        | 2.171.960        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder               |      | 169.093           | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 2.545.799         | 2.831            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 6.557.805         | 6.430.172        |
| Anden gæld  |      | 11.001            | 109.031          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>46.513.714</b> | <b>8.713.994</b> |
| <br>  |      |                   |                  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>46.513.714</b> | <b>8.713.994</b> |
| <br>  |      |                   |                  |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>46.030.232</b> | <b>8.459.909</b> |
| <br>  |      |                   |                  |
| Medarbejderforhold                                | 1    |                   |                  |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                   |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6    |                   |                  |

# Egenkapitalopgørelse

|                                 | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|                                 | DKK                  | DKK                  | DKK             |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000               | -294.085             | -254.085        |
| Årets resultat                  | 0                    | -229.397             | -229.397        |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>        | <b>-523.482</b>      | <b>-483.482</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | <u>2022</u>    | <u>2021</u>                                       |
|--|----------------|---|
| <b>1. Medarbejderforhold</b>                   |                |   |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u>       | <u>0</u>  |
|  |                |   |
|  | <u>2022</u>    | <u>2021</u>                                       |
|  | DKK            | DKK   |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>             |                |   |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 0              | 149.564   |
| Andre finansielle omkostninger                 | <u>0</u>       | <u>12.798</u>                                     |
|  | <u>0</u>       | <u>162.362</u>                                    |
|  |                |   |
|  | <u>2022</u>    | <u>2021</u>                                       |
|  | DKK            | DKK   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>               |                |   |
| Årets udskudte skat                            | <u>-64.702</u> | <u>-63.979</u>                                    |
|  | <u>-64.702</u> | <u>-63.979</u>                                    |
|  |                |   |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>             |                |   |
|  |                | Materielle<br>anlægsaktiver<br>under<br>udførelse |
|  |                | <u>DKK</u>  |
| Kostpris 1. januar                             |                | 8.322.220   |
| Tilgang i årets løb                            |                | <u>37.364.509</u>                                 |
| Kostpris 31. december                          |                | <u>45.686.729</u>                                 |
|  |                |   |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december             |                | <u>45.686.729</u>                                 |

# Noter til årsregnskabet

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Projekt MAB ApS, 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bagergade Svendborg ApS 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 præsentrationsvaluta 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab omfatter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

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

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## 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.

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

### 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.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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