
BAV Seniorbolig P/S

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

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 40 02 62 66

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2025

Paul Erik Marzellino
Weidemann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsregnskabet	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2025

Direktion

Mikkel Schlüter Friis
direktør

Bestyrelse

Paul Erik Marzellino Weidemann
formand

Ulrik Agyeben 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for BAV Seniorbolig P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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.

Hellerup, den 26. maj 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Alexander
statsautoriseret revisor
mne42824

Sune Christensen Bjerre
statsautoriseret revisor
mne47832

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Paul Erik Marzellino Weidemann, formand Ulrik Agyeben Ahrendt-Jensen, næstformand Flemming Sommer Mikkel Schlüter Friis
Direktion	Mikkel Schlüter Friis
Revisor	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 2024 udviser et underskud på DKK 2.617.119, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på DKK 52.840.307.

Selskabskapitalen er tabt. Egenkapitalen er negativ med DKK 52.840.307 pr. 31. december 2024 og selskabet er som følge heraf underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har til hensigt at reetablere selskabskapitalen gennem en kapitaltilførelse fra moderselskabet i 2025.

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har under Andre tilgodehavender indregnet et finansielt anlægsaktiv til en værdi på 12.085 t.kr.

Andre tilgodehavender består af en option på at købe et selskab, hvortil selskabets tidligere investeringsejendom under opførelse er solgt til pr. 27. maj 2024. Optionen indregnes til dagsværdi og værdiansættelsen af optionen er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 2 for yderligere omtale.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-49.597	-19.000
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	0	-17.600.000
Bruttotab efter værdiregulering		-49.597	-17.619.000
Finansielle indtægter	5	1.570	143
Finansielle omkostninger	6	-2.569.092	-294.803
Resultat før skat		-2.617.119	-17.913.660
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-2.617.119	-17.913.660

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.617.119	-17.913.660
	-2.617.119	-17.913.660

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	27.649.775
Materielle anlægsaktiver	7	0	27.649.775
Andre tilgodehavender	8	12.084.966	0
Finansielle anlægsaktiver		12.084.966	0
Anlægsaktiver		12.084.966	27.649.775
Andre tilgodehavender		483.508	0
Tilgodehavender		483.508	0
Likvide beholdninger		570.490	616.217
Omsætningsaktiver		1.053.998	616.217
Aktiver		13.138.964	28.265.992

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-53.340.307	-50.723.188
Egenkapital		-52.840.307	-50.223.188
Kreditinstitutter		26.023.312	58.304.058
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.064	1.407.319
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.846.895	18.777.803
Kortfristede gældsforpligtelser		65.979.271	78.489.180
Gældsforpligtelser		65.979.271	78.489.180
Passiver		13.138.964	28.265.992
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Medarbejderforhold	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Begivenheder efter balancedagen	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-50.723.188	-50.223.188
Årets resultat	0	-2.617.119	-2.617.119
Egenkapital 31. december	500.000	-53.340.307	-52.840.307

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Egenkapitalen er negativ med DKK 52.840.307 pr. 31. december 2024 og selskabet er som følge heraf underlagt selskabslovens regler omkring kapitaltab. Ledelsen har til hensigt at reetablere selskabskapitalen gennem en kapitaltilførelse fra moderselskabet i 2025.

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.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har under Andre tilgodehavender indregnet et finansielt anlægsaktiv til en værdi på 12.085 t.kr.

Andre tilgodehavender består af en option på at købe et selskab, hvortil selskabets tidligere investeringsejendom under opførelse er solgt til pr. 27. maj 2024. Optionen indregnes til dagsværdi og værdiansættelsen af optionen er derfor forbundet med usikkerhed.

Dagsværdien af optionen er estimeret ud fra forskellen mellem tilbagekøbsprisen på selskabet og dagsværdien af selskabet herunder ejendommen. Når ejendommen er færdigudviklet vil denne blive indregnet til dagsværdi, som er estimeret ud fra en DCF-model. De væsentligste usikkerheder består i afkastkravet på 5,00 % og forventede lejeindtægter (hvoraf 74 % af ejendommen er reserveret af kommende beboere) i DCF-modellen samt de estimerede omkostninger til færdiggørelse af projektet.

Der foreligger underskrevet lejekontrakter på 31 boliger ud af 42 på tidspunktet for afslutningen af revisionen, hvorfor værdiansættelsen er fastlagt på baggrund af forventelige lejeindtægter forbundet med udlejningen i overensstemmelse med betingelserne for reservationerne.

3. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering af investeringsejendom

	2024	2023
	DKK	DKK
	0	-17.600.000
	0	-17.600.000

Selskabets hovedentreprenør er i 2024 gået konkurs. Hovedentreprenørens konkurs har medført en forventet merudgift til færdiggørelse af byggeriet i 2023. Ejendommen under opførelse samlet blevet nedskrevet med 59.340 t.kr. I 2024 er der frem til salget den 27. maj 2024 ikke foretaget værdireguleringer af ejendommen.

4. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	2024	2023
	1	1

Drift af selskabet varetages i praksis af moderselskabet og der afregnes herfor.

Noter til årsregnskabet

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
5. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.570	143
	<u>1.570</u>	<u>143</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.569.092	294.803
	<u>2.569.092</u>	<u>294.803</u>
7. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver under udførelse
		DKK
Kostpris 1. januar		87.040.208
Afgang i årets løb		-87.040.208
Kostpris 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		59.390.433
Overførsler i årets løb		-59.390.433
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>
8. Øvrige finansielle anlægsaktiver		Andre tilgodehavend er
		DKK
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		12.084.966
Kostpris 31. december		<u>12.084.966</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>12.084.966</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 62.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i finansielle anlægsaktiver. Selskabet har ikke længere sikkerhedsstillelser overfor kreditinstitutter da sikkerhedsstillelserne og ejerpantebreve i regnskabet året er overgået i forbindelse med salg af ejendomsprojekt.	0	27.649.775
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har stillet garanti overfor Gribskov Kommune.	2.855.450	2.855.450

Andre eventualforpligtelser

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.

10. Efterfølgende begivenheder

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

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BAV Seniorbolig P/S for 2024 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 2024 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. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle 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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelse

Bruttotab

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

Noter til årsregnskabet

Finansielle poster

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

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.