

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Bagger-Lind Invest I/S

Lindeallè 19

5230 Odense M

CVR- nr. 38 95 84 88

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12. maj 2023

Anne-Marie Myhre
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

LEDELSESBERETNING

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2022

Anvendt regnskabspraksis	4 - 5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 10

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Bagger-Lind Invest I/S.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision som opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. april 2023

INTERESSEENTER

ABM Ejendomme ApS
v/Anne Marie Myhre

Torel Invest ApS
v/Ole Nielsen

Kehlet-Larsen ApS
v/Thomas Kehlet-Larsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kapitalejerne i Bagger-Lind Invest I/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bagger-Lind Invest I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

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, faglig 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.

Svendborg, den 26. april 2023

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Michael Jensby Jakobsen
statsaut. revisor
mne34290

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Navn: Bagger-Lind Invest I/S
Lindeallè 19
5230 Odense M

CVR-nr.: 38 95 84 88

Stiftet: 25. september 2017

Interessenter: ABM Ejendomme ApS, ejerandel 50 %
Torel Invest ApS, ejerandel 25 %
Kehlet-Larsen ApS, ejerandel 25 %

Aktivitet: Udlejning af lejligheder Vesterbro 25 og hermed beslægtet virksomhed.

Revisor: RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson: Jan Madsen, registreret revisor
jm@edelbo.dk

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Bagger-Lind Invest I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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 forpligtelsen 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurs-tab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32, i det eksterne årsregnskab.

Nettoomsætning

Der foretages fuld periodisering af indtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skatter

Idet interessentskabet ikke er noget selvstændigt skattesubjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af interessentskabets resultat samt henlæggelse til nettoopskrivning på investeringsejendom.

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR -31. DECEMBER 2022

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	172.967	216.921
Værdiregulering investeringsejendom	0	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	172.967	216.921
Finansielle omkostninger	-28.978	-30.221
ÅRETS RESULTAT	143.989	186.699
Fordeles således:		
ABM Ejendomme ApS	71.995	93.350
Torel Invest ApS	35.997	46.675
Kehlet-Larsen ApS	35.997	46.675
Disponeret i alt	143.989	186.699

BALANCE**AKTIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
1 Investeringsejendom	5.360.000	5.360.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.360.000	5.360.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	6.862
Andre tilgodehavender	130.000	0
Periodeafgrænsningsposter	8.046	7.359
	138.046	14.221
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	163.326
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	138.046	177.547
AKTIVER I ALT	5.498.046	5.537.547

BALANCE**PASSIVER**

Note	31/12 2022 Kr.	31/12 2021 Kr.
EGENKAPITAL:		
KAPITALKONTO I ALT	2.906.014	2.842.024
 2 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Gæld til realkreditinstitutter	2.361.336	2.481.543
Deposita	71.400	82.086
	2.432.736	2.563.629
 KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	121.645	121.894
Gæld til kreditinstitutter	11.528	0
Anden gæld	26.123	10.000
	159.296	131.894
 GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	2.592.033	2.695.523
 PASSIVER I ALT	5.498.046	5.537.547

3 Gennemsnitlig antal beskæftigede.

4 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2022	2021
	Kr.	Kr.
1. INVESTERINGSEJENDOM:		
Anskaffelsessum primo	4.357.430	4.357.430
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.357.430</u>	<u>4.357.430</u>
Værdiregulering primo	1.002.570	1.002.570
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>1.002.570</u>	<u>1.002.570</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>5.360.000</u>	<u>5.360.000</u>

Måling af investeringsejendom til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen har selskabet ved værdiansættelse af investeringsejendom anvendt en afkastprocent på 5,3 %.

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungeren de finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:

Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	5,8%	5,3%	4,8%
Dagsværdi	4.897.931	5.360.000	5.918.333
Ændring i dagsværdi	-462.069		558.333

NOTER**2022**
Kr.**2. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.512.672	121.645	1.906.950
Låneomkostninger	-29.690		
	<u>2.482.981</u>		
Kursværdi ultimo regnskabsåret udgør 2.539.224 kr.			

2022**2021****3. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:**

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

4. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for lån i Nykredit er der tinglyst 1. prioritetspant i lejlighederne Vesterbro 25. Grunde og bygningers bogførte værdi udgør pr. status 5.360.000 kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Nielsen

Interessent

Serienummer: 51943e06-3974-429c-b400-51bf37f32430

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-05-12 10:37:46 UTC



Thomas Kehlet-Larsen

Interessent

Serienummer: 10790d44-80aa-4895-946c-ea1ff8ceb86a

IP: 93.90.xxx.xxx

2023-05-13 10:30:59 UTC



Anne-Marie Myhre

Interessent

Serienummer: eff35c3e-0c9a-484a-aba7-7d7da0e86749

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-05-13 14:12:05 UTC



Michael Jensby Jakobsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:67324559

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-05-14 17:10:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: P8Y3A-LB0YT-EVOHH-F1YJ-FO16K-K0230

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>