

---

# ***ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.***

Kildebakken 1, 2860 Søborg

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 22 01 31 14

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/11 2016

Per Gørup Therkildsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 16. november 2016

## Direktion

Per Gørup Therkildsen

## Bestyrelse

Lissie Margrethe Severinsen

Erland Kjærgaard

Per Gørup Therkildsen

Kim Knuth Jordal

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 16. november 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl.  
Kildebakken 1  
2860 Søborg

CVR-nr.: 22 01 31 14  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Gladsaxe

**Bestyrelse**

Lissie Margrethe Severinsen  
Erland Kjærgaard  
Per Gørup Therkildsen  
Kim Knuth Jordal

**Direktion**

Per Gørup Therkildsen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

**Pengeinstitutter**

Nordea Bank A/S  
Nykredit Bank A/S

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i drift af selskabets ejendomme samt drive finansiell virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 661.260, heraf værdireguleringer på DKK 34.981, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 21.873.604.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>798.073</b>	<b>996.273</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	34.981	-1.095.031
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>833.054</b>	<b>-98.758</b>
Personaleomkostninger	3	-193.320	-193.280
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>639.734</b>	<b>-292.038</b>
Finansielle indtægter		55.220	164.784
Finansielle omkostninger		-75.985	-17
<b>Resultat før skat</b>		<b>618.969</b>	<b>-127.271</b>
Skat af årets resultat	4	42.291	334.064
<b>Årets resultat</b>		<b>661.260</b>	<b>206.793</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	950.000
Overført resultat	61.260	-743.207
	<b>661.260</b>	<b>206.793</b>



# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		20.800.000	20.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>20.800.000</b>	<b>20.500.000</b>
Andre tilgodehavender		27.160	40.740
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>27.160</b>	<b>40.740</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>20.827.160</b>	<b>20.540.740</b>
Andre tilgodehavender		1.690.419	1.804.172
Selskabsskat		37.360	74.957
Periodeafgrænsningsposter		45.421	124.425
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.773.200</b>	<b>2.003.554</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>975.348</b>	<b>1.449.189</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>522.208</b>	<b>471.168</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.270.756</b>	<b>3.923.911</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.097.916</b>	<b>24.464.651</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		2.835.000	2.835.000
Overført resultat		18.438.604	18.377.344
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	950.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>21.873.604</b>	<b>22.162.344</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	1.273.957	1.316.248
Andre hensættelser, LL § 22		208.304	185.176
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.482.261</b>	<b>1.501.424</b>
Deposita og forudbetalt husleje		495.647	499.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.184	127.984
Anden gæld		173.220	173.458
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>742.051</b>	<b>800.883</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>742.051</b>	<b>800.883</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.097.916</b>	<b>24.464.651</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabets kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 5 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	34.981	-1.095.031
	<b><u>34.981</u></b>	<b><u>-1.095.031</u></b>

## 3 Personaleomkostninger

Lønninger	<u>193.320</u>	<u>193.280</u>
	<b><u>193.320</u></b>	<b><u>193.280</u></b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

## 4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>-42.291</u>	<u>-334.064</u>
	<b><u>-42.291</u></b>	<b><u>-334.064</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	6.638.566
Tilgang i årets løb	265.019
Kostpris 30. juni	6.903.585
Værdireguleringer 1. juli	13.861.434
Årets værdireguleringer	34.981
Værdireguleringer 30. juni	13.896.415
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>20.800.000</b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonterings-sats i intervallet 5 % - 7 %. Den gennemsnitlige diskonterings-sats kan opgøres til ca. 5,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings-sats	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	5,4	5,9	6,4
Dagsværdi	22.700.000	20.800.000	19.200.000
Ændring i dagsværdi	1.900.000	0	-1.600.000

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>6 Værdipapirer</b>		
Obligationer	803.028	1.267.989
Gældsbreve	172.320	181.200
	<b>975.348</b>	<b>1.449.189</b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	2.835.000	18.377.344	950.000	22.162.344
Betalt ordinært udbytte	0	0	-950.000	-950.000
Årets resultat	0	61.260	600.000	661.260
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>2.835.000</b>	<b>18.438.604</b>	<b>600.000</b>	<b>21.873.604</b>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	2016	2015
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	1.337.294	1.378.987
Værdipapirer	-22.000	-22.000
Regnskabsmæssige hensættelser	-45.827	-40.739
Forudbetalte omkostninger	4.490	0
	<b>1.273.957</b>	<b>1.316.248</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede fremtidige skattesats.

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Alders- hvilevej 109 - 113 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet be- siddes pr. 30. juni 2016 8 lejligheder og 3 kælderrum i ejendommen. Sikkerhedsstillelsen udgør pr. lejlighed:	38.000	38.000
Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Godtgemt 9 - 15 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet besiddes pr. 30. juni 2016 7 lejligheder og 1 kælderrum i ejendommen. Sikkerhedsstillelsen ud- gør pr. lejlighed:	38.000	38.000
Til sikkerhed for betaling af fællesudgifter mv. til ejerforeningen Gentoft- gade 60 - 62 er der tinglyst pantstiftende sikkerhed. Selskabet besiddes pr. 30. juni 2016 4 lejligheder og 3 butikker i ejendommen. Sikkerhedsstillelsen udgør pr. lejlighed:	10.000	10.000
Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser pr. 30. juni 2016.		
<b>Andre økonomiske forpligtelser</b>		
Konto for udvendig vedligeholdelse i henhold til BRL § 18b udgør kr. 319.745 mod kr. 184.813 sidste år.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ApS Matr. nr. 1 af Bagsværd m.fl. for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning, lejeindtægter mv.

Huslejeindtægter fra udlejede lejligheder og butikker mv. indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning indeholder primært årets omkostninger til ejendomsskatter, andele af fællesudgifter til ejerforeninger, vedligeholdelsesudgifter samt administration mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til revision og kontorhold mv.

# Regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Afkastkravet er fastsat til 5% for ejendomme med boliglejemål og til 7% for butiks- og kontorlejemål.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra eksterne valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.



## **Regnskabspraksis**

tet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter andel af periodisering af kabel-TV installation.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse i henhold til Lejelovens § 22.

#### **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.

## **Regnskabspraksis**

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.

### **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**

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.