



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd**  
**Ryvangs Allé 18, 2100 København**

**CVR nr. 22044419**

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10/5 2017

  
dirigent *FLEMMING BÆK ENGELHARDT*



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11 - 12
Noter .....	13 - 14



## Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2017

**Direktion**

  
Flemming Bæk Engelhardt

**Bestyrelse**

  
Jan Rasmussen

  
Flemming Bæk Engelhardt

  
Henrik Hoff-Hansen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 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.

København, den 3. april 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-nr 15 91 59 41

Mogens Stern  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af selskabets ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis på området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendom på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer to udlejede lejligheder, der søges solgt. Resultatet for året er t.kr. - 27 og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af selskabets ejendom, indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedr. ejendom og administration m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen. Målingen sker på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettoindtægten - beregnes som mulige lejeindtægter inklusiv tomgang fratrukket driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i regnskabsåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 12.900.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

#### Tilgodehavender

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

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat - fortsat

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.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning.....	59.167	-2.598.939
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>59.167</b>	<b>-2.598.939</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	0	619.000
1 Personalemkostninger.....	0	-40.000
Andre driftsomkostninger.....	-85.304	-572.180
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-26.137</b>	<b>-2.592.119</b>
Finansielle omkostninger.....	-6.374	-19.183
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-32.511</b>	<b>-2.611.302</b>
2 Skat af årets resultat.....	5.750	630.119
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-26.761</b>	<b>-1.981.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	5.000.000
Overført resultat .....	-26.761	-6.981.183
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-26.761</b>	<b>-1.981.183</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Investeringsejendomme.....	1.500.000	1.500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
	Tilgodehavender fra salg.....	92.565	395.826
	Andre tilgodehavender.....	0	453
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>92.565</b>	<b>396.279</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>890.950</b>	<b>6.638.985</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>983.515</b>	<b>7.035.264</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>2.483.515</b>	<b>8.535.264</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
4	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>999.477</u>	<u>1.026.238</u>
6	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>1.999.477</b></u>	<u><b>7.026.238</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>300.039</u>	<u>305.789</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>300.039</b></u>	<u><b>305.789</b></u>
	Deposita lejere.....	<u>19.143</u>	<u>19.097</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>19.143</b></u>	<u><b>19.097</b></u>
	Kreditorer.....	0	64.841
	Forudbetalt leje.....	0	11.524
	Selskabsskat.....	0	681.071
	Anden gæld.....	<u>164.856</u>	<u>426.704</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>164.856</b></u>	<u><b>1.184.140</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>183.999</b></u>	<u><b>1.203.237</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>2.483.515</b></u>	<u><b>8.535.264</b></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 - Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør</b>		
Vederlag til bestyrelse.....	0	40.000
	<b>0</b>	<b>40.000</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat.....	0	1.560.071
Regulering af udskudt skat .....	-5.750	-2.190.190
	<b>-5.750</b>	<b>-630.119</b>
Kostpris 1. januar.....	110.050	957.442
Afgang.....	0	-847.392
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>110.050</b>	<b>110.050</b>
Opskrivninger 1. januar.....	1.389.950	10.334.558
Årets opskrivninger.....	0	619.000
Opskrivninger vedr. afgang.....	0	-9.563.608
<b>Opskrivninger 31. december.....</b>	<b>1.389.950</b>	<b>1.389.950</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>4 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	1.000.000	1.000.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	1.026.238	8.007.421
Overført i henhold til resultatdisponering .....	-26.761	-6.981.183
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>999.477</b>	<b>1.026.238</b>



## Noter - fortsat

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>6 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. januar.....	5.000.000	1.000.000
Udbetalt.....	-5.000.000	-1.000.000
Overført i henhold til resultatdisponering.....	0	5.000.000
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>0</b>	<b>5.000.000</b>

## 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningen er der tinglyst ejerpantebreve i alt t.kr. 40 i investeringsejendomme vis bogførte værdi 31/12 2016 udgør t.kr. 1.500.