



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

STORE KONGENSGADE 68  
POSTBOKS 9015  
1022 KØBENHAVN K

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

FAX: 33 13 19 91

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 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8 / 3 2016

dirigent

BIRGITTE HOYER



Christensen Kjaerulff er medlem af Nexia International  
- et internationalt netværk af uafhængige revisions- og konsulentvirksomheder.

**RGD** RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3 - 4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

### Selskabets adresse

Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd  
c/o Palæ Ejendomsadministration A/S  
Ryvangs Allé 18  
2100 København



## Ledelsespåtegning

Direktion og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. februar 2016

**Direktion**



Flemming Bæk Engelhardt

**Bestyrelse**



Jan Rasmussen



Flemming Bæk Engelhardt

Henrik Hoff-Hansen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.



## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### Konklusion

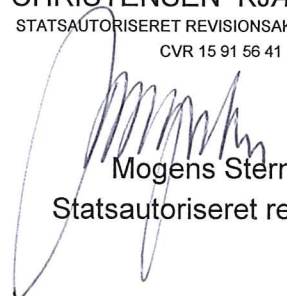
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

København, den 3. februar 2016

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR 15 91 56 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 har i regnskabsåret afhændet alle erhvervsejendomme og har nu 2 beboelseslejligheder tilbage.

Salget af erhvervsejendommene har påvirket årets resultat negativt med t.kr. 2.840.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Bagsværd Torv Syd for 2015 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### 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.

### 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. 12.800.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger 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.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### 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 gældsmetode 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.

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	2015	2014
	kr.	kr.
Nettoomsætning.....	-2.598.939	2.065.145
<b>Bruttoresultat</b> .....	<b>-2.598.939</b>	<b>2.065.145</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	619.000	0
1 Personaleomkostninger.....	-40.000	-40.000
Andre driftsomkostninger.....	-572.180	-469.166
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-2.592.119</b>	<b>1.555.979</b>
Finansielle indtægter.....	0	-299
Finansielle omkostninger.....	-19.183	-2.163
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-2.611.302</b>	<b>1.553.517</b>
2 Skat af årets resultat.....	630.119	-384.905
<b>Årets resultat</b> .....	<b>-1.981.183</b>	<b>1.168.612</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	5.000.000	1.600.000
Overført resultat .....	-6.981.183	-431.388
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-1.981.183</b>	<b>1.168.612</b>

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

Noter		2015 kr.	2014 kr.
3	Investeringsejendomme.....	1.500.000	11.292.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>11.292.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>11.292.000</b>
	Tilgodehavender fra salg.....	395.826	0
	Andre tilgodehavender.....	453	9.966
	<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>396.279</b>	<b>9.966</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>6.638.985</b>	<b>2.050.568</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.035.264</b>	<b>2.060.534</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>8.535.264</b>	<b>13.352.534</b>

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

Noter		2015 kr.	2014 kr.
4	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>1.026.238</u>	<u>8.007.421</u>
6	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b> .....	<u>5.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>7.026.238</b></u>	<u><b>10.007.421</b></u>
	Hensættelse til udskudt skat.....	<u>305.789</u>	<u>2.495.979</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>305.789</b></u>	<u><b>2.495.979</b></u>
	Deposita lejere.....	<u>19.097</u>	<u>369.413</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>19.097</b></u>	<u><b>369.413</b></u>
	Kreditorer.....	<u>64.841</u>	<u>0</u>
	Forudbetalt leje.....	<u>11.524</u>	<u>8.842</u>
	Selskabsskat.....	<u>681.071</u>	<u>405.879</u>
	Anden gæld.....	<u>426.704</u>	<u>65.000</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u><b>1.184.140</b></u>	<u><b>479.721</b></u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>1.203.237</b></u>	<u><b>849.134</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>8.535.264</b></u>	<u><b>13.352.534</b></u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 - Personalemkostninger</b>		
Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.		
<b>De samlede personalemkostninger udgør</b>		
Vederlag til bestyrelse.....	40.000	40.000
	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat.....	1.560.071	473.879
Regulering af udskudt skat .....	-2.190.190	-88.974
	<b>-630.119</b>	<b>384.905</b>
<b>3 - Investeringsjendomme</b>		
Kostpris 1. januar.....	957.442	1.011.828
Afgang.....	-847.392	-54.386
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>110.050</b>	<b>957.442</b>
Opskrivninger 1. januar.....	10.334.558	10.713.172
Årets opskrivninger.....	619.000	0
Opskrivninger vedr. afgang.....	-9.563.608	-378.614
<b>Opskrivninger 31. december.....</b>	<b>1.389.950</b>	<b>10.334.558</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>1.500.000</b>	<b>11.292.000</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 .....	8.007.421	8.438.809
Overført i henhold til resultatdisponering .....	-6.981.183	-431.388
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>1.026.238</b>	<b>8.007.421</b>



## Noter - fortsat

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>6 - Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo 1. januar.....	1.000.000	400.000
Udbetalt.....	-1.000.000	-1.000.000
Overført i henhold til resultatdisponering.....	5.000.000	1.600.000
<b>Saldo 31. december.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>1.000.000</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 2015 udgør t.kr. 1.500.