



Reviplan A/S
Revisionsfirma

Bagenkop Ejendomme A/S

Fisketorvet 4 E

4200 Slagelse

CVR-nr. 27 97 24 70

Årsrapport for 2015

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. maj 2016

Anne-Helene Bagenkop Nielsen



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bagenkop Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

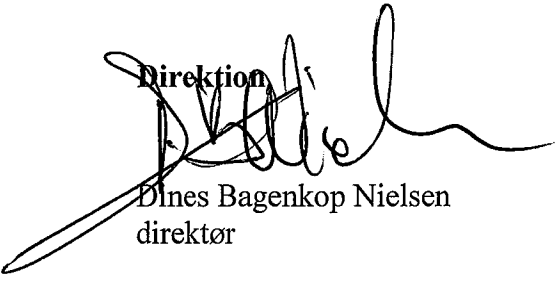
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

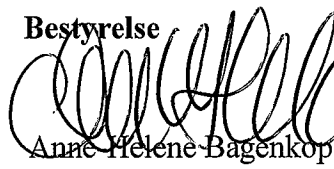
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Slagelse, den 23. maj 2016


Direktion


Dines Bagenkop Nielsen
direktør

Bestyrelse


Anne Helene Bagenkop
Nielsen
formand


Jep Frimann Hansen


Dines Bagenkop Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bagenkop Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bagenkop Ejendomme A/S 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 fejl-information, 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at kreditinstitut fremadrettet accepterer, at afvikling af gæld i dette og tilknyttede virksomheder bliver serviceret af den løbende drift. Selskabets engagement med kreditinstitut er foreløbig forlænget frem til 31. maj 2019.

På baggrund af denne aftale accepterer kreditinstitut, at afvikling af gæld serviceres af den løbende drift i tilknyttede virksomheder og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

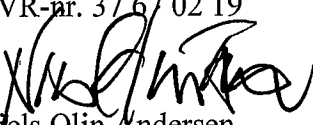
Vi er enige i ledelsens valg af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Køge, den 23. maj 2016

Reviplan A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 37 67 02 19


Niels Olin Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bagenkop Ejendomme A/S Fisketorvet 4 E 4200 Slagelse CVR-nr.: 27 97 24 70 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 8. juli 2004 Hjemsted: Slagelse
Bestyrelse	Anne-Helene Bagenkop Nielsen, formand Jep Frimann Hansen Dines Bagenkop Nielsen
Direktion	Dines Bagenkop Nielsen, direktør
Revision	Reviplan A/S Statsautoriserede revisorer Quistgårdsvej 21 4600 Køge
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 24. maj 2016

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje kapitalandele i virksomheder samt drive virksomhed som holdingselskab og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 7.961.012, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 43.653.204.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af værdireguleringer af tilknyttede virksomheder. Indeholdt i selskabets negative egenkapital indgår hensatte forpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder med ca. 40,1 mio. kr.

Markedsværdien af renteswapaftaler i tilknyttede virksomheder udgør på balancedagen en forpligtelse på ca. 28,9 mio. kr.

Selskabet er kautionist for tilknyttede virksomheder overfor kreditinstitut.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Risikoforhold

Kreditrisici

Vi skal gøre opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at kreditinstitut fremadrettet accepterer, at afvikling af gæld i tilknyttede virksomheder bliver serviceret af den løbende drift. Selskabet har indgået en aftale med kreditinstitut, bl.a. om afdragsfrihed. Selskabets engagement med kreditinstitut er forlænget til 31. maj 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bagenkop Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posterne ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” samt ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Bagenkop Ejendomme A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		68.068	86
Personaleomkostninger	2	<u>-330.783</u>	<u>-321</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		-262.715	-235
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-21.487</u>	<u>-21</u>
Resultat før finansielle poster		-284.202	-256
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.563.403	-1.847
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		370.276	290
Finansielle omkostninger	3	<u>-688.465</u>	<u>-42</u>
Resultat før skat		7.961.012	-1.855
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>7.961.012</u>	<u>-1.855</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>7.961.012</u>	<u>-1.855</u>
		<u>7.961.012</u>	<u>-1.855</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>37.601</u>	<u>60</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>37.601</u>	<u>60</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	1.330
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>4.500.896</u>	<u>4.131</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>4.500.896</u>	<u>5.461</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.538.497</u>	<u>5.521</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>40.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>40.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>37.763</u>	<u>32</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>77.763</u>	<u>32</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.616.260</u></u>	<u><u>5.553</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		-44.153.204	-55.021
Egenkapital	7	-43.653.204	-54.521
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.198.407	43.950
Hensatte forpligtelser i alt		31.198.407	43.950
Ansvarlig lånekapital		10.000.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.334.527	3.182
Langfristede gældsforpligtelser		13.334.527	13.182
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.191.015	2.369
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		480.000	480
Anden gæld		65.515	93
Kortfristede gældsforpligtelser		3.736.530	2.942
Gældsforpligtelser i alt		17.071.057	16.124
Passiver i alt		4.616.260	5.553
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som anført i ledelsesberetningen foreligger der usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at kreditinstitut fremadrettet accepterer, at afvikling af gæld bliver serviceret af den løbende drift. Selskabets engagement med kreditinstitut er foreløbig forlænget frem til 31. maj 2019.

På baggrund af denne aftale accepterer kreditinstitut, at afvikling af gæld serviceres af den løbende drift i tilknyttede virksomheder og ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	324.312	313
Andre omkostninger til social sikring	4.805	4
Andre personaleomkostninger	1.666	4
	<u>330.783</u>	<u>321</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	55.611	42
Andre finansielle omkostninger	632.854	0
	<u>688.465</u>	<u>42</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>279.811</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>279.811</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	220.723
Årets afskrivninger	<u>21.487</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>242.210</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>37.601</u></u>

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>9.210.000</u>	<u>9.210</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>9.210.000</u>	<u>9.210</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	-7.879.177	-41.347
Korrektion primo	-49.081	0
Årets resultat	8.563.403	-1.847
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi, netto	2.906.374	-8.685
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	0	49
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	<u>-12.751.519</u>	<u>43.950</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-9.210.000</u>	<u>-7.880</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>0</u></u>	<u><u>1.330</u></u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Bagenkop Ejendomme - Slagelse A/S	Slagelse	100%	-28.526.816	6.442.907
Bagenkop Erhvervsejendomme A/S	Slagelse	100%	-2.362.442	-4.010.608
Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS	Slagelse	100%	-1.384.475	5.055.776
			<u>-32.273.733</u>	<u>7.488.075</u>

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2015	<u>2.852.317</u>	<u>2.852</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>2.852.317</u>	<u>2.852</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.278.303	989
Årets resultat	<u>370.276</u>	<u>290</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.648.579</u>	<u>1.279</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>4.500.896</u>	<u>4.131</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Sukkerfabrikken A/S	Stege	33%	13.502.690	1.110.830

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-55.020.590	-54.520.590
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	2.906.374	2.906.374
Årets resultat	0	7.961.012	7.961.012
Egenkapital 31. december 2015	500.000	-44.153.204	-43.653.204

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Sammenlagt udgør leje i opsigelsesperioden t.kr. 14.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds banklån i Nykredit. Gælden i associeret virksomhed pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 22.925.

Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds bankengagement i Jyske Bank.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders mellemværende med penge- og realkreditinstitutter.

Selskabet har stillet sine kapitalandele til sikkerhed for associeret og tilknyttede virksomheders bankengagement i pengeinstitut.