



Reviplan A/S

Bagenkop Erhvervsejendomme A/S

**Fisketorvet 4 E
4200 Slagelse**

CVR-nr. 30 23 48 71

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. juni 2019

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen
dirigent



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

Quistgårdsvej 21, Postboks 99, DK 4600 Køge. Telefon: 56 63 11 77. Telefax: 56 63 11 37. E-mail: reviplan@reviplan.dk
Niels Olin Andersen, statsaut. revisor; Hanne Kjærbølling, statsaut. revisor.
CVR.nr. 37 67 02 19

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bagenkop Erhvervsejendomme 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. juni 2019

Direktion

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen
direktør

Bestyrelse

Nikolaj Dines Bagenkop
Nielsen

Mikael Dines Bagenkop
Nielsen

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bagenkop Erhvervsejendomme A/S

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Bagenkop Erhvervsejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Ledelsen har oplyst om planer med henblik på at sikre virksomhedens fortsatte drift ved igangværende forhandlinger med bank og investor, jf. note 6, men har ikke været i stand til at fremlægge konkrete handlingsplaner. Da ledelsen ikke har kunnet sandsynliggøre, at den nødvendige kapital og kreditfaciliteter kan fremskaffes, bør årsregnskabet efter vores opfattelse aflægges efter realisationsprincippet, hvilket vil reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

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 ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om 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 krav.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Køge, den 13. juni 2019

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

Niels Christian Olin
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne2336

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bagenkop Erhvervsejendomme A/S Fisketorvet 4 E 4200 Slagelse CVR-nr.: 30 23 48 71 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 29. januar 2007 Hjemsted: Slagelse
Bestyrelse	Nikolaj Dines Bagenkop Nielsen Mikael Dines Bagenkop Nielsen Dines Sigurd Bagenkop Nielsen
Direktion	Dines Sigurd Bagenkop Nielsen, direktør
Revision	Reviplan A/S Statsautoriserede revisorer Quistgårdsvej 21 4600 Køge

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af erhvervsejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 391.562, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.196.479.

Selskabets resultat er som forventet

Selskabet har indgået renteswapaftale til sikring af den fremtidige rentebetaling, hvilket der skal tages hensyn til ved vurdering af selskabets soliditet. Som følge af ændringer i renteniveuaet er markedsværdien negativ, og markedsværdien er efter fradrag af skatteværdi modregnet i selskabets egenkapital.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Kreditrisici

Vi skal gøre opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabets aftale med kreditinstitut udløber i 2019.

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at de igangværende forhandlinger med ny investor, som indskyder midler i selskabet, afsluttes som forventet, hvorefter der fremadrettet vil være tilstrækkelig likviditet til afvikling af gæld.

På baggrund af denne aftale, som ledelsen forventer underskrevet, aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bagenkop Erhvervsjendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen (fakturering af husleje) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt huslejen er forfalden til betaling inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt forbedringer. Såfremt det vurderes, at kapitalgenindvindingsværdien er lavere, nedskrives til højeste værdi af kapitalgenindvindingsværdien og nettorealiseringsværdien.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	14 år	17.500 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte acontoskatter.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.010.814	1.010
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		280.155	-120
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-520.591</u>	<u>-652</u>
Resultat før finansielle poster		770.378	238
Finansielle indtægter	1	74.341	63
Finansielle omkostninger	2	<u>-508.515</u>	<u>-514</u>
Resultat før skat		336.204	-213
Skat af årets resultat		<u>55.358</u>	<u>82</u>
Årets resultat		<u>391.562</u>	<u>-131</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>391.562</u>	<u>-131</u>
		<u>391.562</u>	<u>-131</u>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>16.958.755</u>	<u>16.679</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.958.755</u>	<u>16.679</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.958.755</u>	<u>16.679</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>20.718</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>20.718</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>20.718</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u>16.979.473</u>	<u>16.679</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>-1.696.479</u>	<u>-2.211</u>
Egenkapital	4	<u>-1.196.479</u>	<u>-1.711</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.232.000	10.614
Andre kreditinstitutter		0	3.600
Sikringsinstrument		<u>2.811.811</u>	<u>2.969</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>13.043.811</u>	<u>17.183</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	3.982.000	0
Kreditinstitutter		93.659	108
Gæld til tilknyttede virksomheder		280.624	322
Anden gæld		<u>775.858</u>	<u>777</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.132.141</u>	<u>1.207</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.175.952</u>	<u>18.390</u>
Passiver i alt		<u>16.979.473</u>	<u>16.679</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>74.341</u>	<u>63</u>
	<u>74.341</u>	<u>63</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.754	6
Andre finansielle omkostninger	<u>502.761</u>	<u>508</u>
	<u>508.515</u>	<u>514</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>19.177.825</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>19.177.825</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		2.499.225
Årets nedskrivninger		-400.000
Årets afskrivninger		<u>119.845</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>2.219.070</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>16.958.755</u>

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	-2.210.855	-1.710.855
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	157.454	157.454
Årets resultat	0	391.562	391.562
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-34.640	-34.640
Egenkapital 31. december 2018	500.000	-1.696.479	-1.196.479

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.614	10.614.000	382.000	7.161.000
Andre kreditinstitutter	3.600	3.600.000	3.600.000	0
Sikringsinstrument	2.969	2.811.811	0	2.811.811
	17.183	17.025.811	3.982.000	9.972.811

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Ledelsen gør opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabets aftale med kreditinstitut udløber i 2019.

Selskabets evne til at fortsætte driften er betinget af, at de igangværende forhandlinger med ny investor, som indskyder midler i selskabet og aftalen med kreditinstitut afsluttes som forventet, hvorefter der fremadrettet vil være tilstrækkelig likviditet til afvikling af gæld.

På baggrund af denne aftale, som ledelsen forventer underskrevet, aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Noter

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med Bagenkop Ejendomme A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.614 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 16.958.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.500 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-300534154124
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 14:08:12
Underskrevet med NemID

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-300534154124
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 14:11:24
Underskrevet med NemID

Nikolaj Dines Bagenkop Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-613972414773
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 15:00:33
Underskrevet med NemID

Mikael Dines Bagenkop Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-944298120301
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 14:19:13
Underskrevet med NemID

Niels Christian Olin

Som Revisor NEM ID
RID: 98126030
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 15:15:11
Underskrevet med NemID

Dines Sigurd Bagenkop Nielsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-300534154124
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2019 kl.: 15:17:13
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: cf8c4924Mtgx23006049