



Reviplan A/S  
Revisionsfirma

## **Bagenkop Erhvervsejendomme A/S**

**Fisketorvet 4 E**

**4200 Slagelse**

**CVR-nr. 30 23 48 71**

**Årsrapport for 2015**

**(9. regnskabsår)**

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

Anne-Helene Bagenkop Nielsen  
Dirigent



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

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

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bagenkop Erhvervsejendomme 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 Oluf Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bagenkop Erhvervsejendomme A/S Fisketorvet 4 E 4200 Slagelse  CVR-nr.: 30 23 48 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 29. januar 2007 Hjemsted: Slagelse
<b>Bestyrelse</b>	Anne-Helene Bagenkop Nielsen, formand Jep Frimann Hansen Dines Bagenkop Nielsen
<b>Direktion</b>	Dines Bagenkop Nielsen, direktør
<b>Revision</b>	Reviplan A/S Statsautoriserede revisorer Quistgårdsvej 21 4600 Køge
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 24. maj 2016

## **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 2015 udviser et underskud på kr. 4.010.608, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.362.442.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

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 renteniveaet er markedsværdien negativ, og markedsværdien er efter fradrag af skatteværdi modregnet i selskabets egenkapital.

### **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 Erhvervsejendomme 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.

### **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**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### 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, 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.

## 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 nettorealisationsværdien.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	14 år	17.500 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 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 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**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationsværdi.

### **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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.204.535</b>	<b>1.371</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.419.845	-120
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-2.692.853</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.908.163</b>	<b>1.251</b>
Finansielle indtægter	2	49.837	33
Finansielle omkostninger	3	<u>-518.322</u>	<u>-624</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.376.648</b>	<b>660</b>
Skat af årets resultat	4	<u>366.040</u>	<u>-194</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.010.608</u></b>	<b><u>466</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-4.010.608</u>	<u>466</u>
		<b><u>-4.010.608</u></b>	<b><u>466</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>16.518.290</u>	<u>18.938</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>16.518.290</b></u>	<u><b>18.938</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>16.518.290</b></u>	<u><b>18.938</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>2.087</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.087</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>20.569</b></u>	<u><b>7</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>20.569</b></u>	<u><b>2.094</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>16.538.859</b></u></u>	<u><u><b>21.032</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>-2.862.442</u>	<u>831</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<u><b>-2.362.442</b></u>	<u><b>1.331</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>269</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>269</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.103.872	10.694
Andre kreditinstitutter		3.600.000	3.600
Sikringsinstrument		<u>3.115.210</u>	<u>3.530</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>16.819.082</b></u>	<u><b>17.824</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	590.128	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		515.148	643
Anden gæld		<u>976.943</u>	<u>965</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>2.082.219</b></u>	<u><b>1.608</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>18.901.301</b></u>	<u><b>19.432</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>16.538.859</b></u>	<u><b>21.032</b></u>
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.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>49.837</u>	<u>33</u>
	<u><b>49.837</b></u>	<u><b>33</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.383	12
Andre finansielle omkostninger	<u>505.939</u>	<u>612</u>
	<u><b>518.322</b></u>	<u><b>624</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-97.484	0
Årets udskudte skat	<u>-268.556</u>	<u>-79</u>
	<u><b>-366.040</b></u>	<u><b>-79</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>19.177.825</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>19.177.825</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	239.690
Årets nedskrivninger	2.300.000
Årets afskrivninger	<u>119.845</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>2.659.535</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u><u>16.518.290</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	830.823	1.330.823
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	414.827	414.827
Skat af betalt regulering af sikringsinstrumenter	0	-97.484	-97.484
Årets resultat	0	-4.010.608	-4.010.608
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>-2.862.442</b>	<b>-2.362.442</b>

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.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.694.000	10.694.000	590.128	7.696.230
Andre kreditinstitutter	3.600.000	3.600.000	0	0
Sikringsinstrument	3.530.037	3.115.210	0	3.115.210
	<b>17.824.037</b>	<b>17.409.210</b>	<b>590.128</b>	<b>10.811.440</b>



## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Bagenkop Ejendomme A/S (Administrationsselskab) 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 16.518.

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

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