



SKOVBO
REVISION

CVR-nr.10290430

Per Kristiansen
Møllevej 17
4140 Borup

Tlf: 57 56 14 00

Fax: 57 52 67 49

E-mail:
info@skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS
Brudelysvej 3 - 7
2880 Bagsværd

CVR-nummer: 30350472

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9/5 2016

Dirigent Tom Davidsen



Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter.....	14

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 25. februar 2016

Direktion



Tom Davidsen

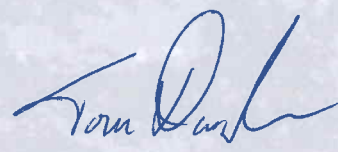
Bestyrelse



Tove Andersen



Leif Andersen



Tom Davidsen

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 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.

Borup, den 25. februar 2016

Skovbo Revision ApS

CVR-nr.: 10290430

Per Kristiansen

Registreret Revisor

Medlem af FSR - Danske Revisorer



Selskabet	Ejendomsselskabet Bagsværd Park ApS Brudelysvej 3 - 7 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 30 35 04 72 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Tove Andersen Leif Andersen Tom Davidsen
Direktion	Tom Davidsen
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Hovedvejen 107 2600 Glostrup
Revisor	Skovbo Revision ApS Møllevej 17 4140 Borup
Ejerforhold	Oliver Andersen Holding A/S, Brudelysvej 3 - 7, 2880 Bagsværd Roic Holding ApS, Søllerødgårdsvej 13 B, Søllerød, 2840 Holte

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel med ejendomme for egen regning, at udleje og administrere fast ejendom samt anden efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på kr. 1.452.888 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 63.452.101 og en egenkapital på kr. 18.420.552.

Egenkapitalen er påvirket positivt som følge af ændret regnskabspraksis ved værdiansættelse af investeringsejendomme samt prioritetsgæld. Den samlede positive indvirkning på egenkapitalen andrager kr. 11.711.216.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

GENERELT

Årsregnskabet for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsjendomme er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2015. Reguleringer af investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsjendomme er ført direkte på egenkapitalen i 2015.

Fra og med 2016 indregnes dagsværdireguleringer af investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsjendomme i resultatopgørelsen.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis, hvilket er afvigelse fra årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. note 11.711.216.

Generelt vedrørende indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Denne model er anvendt første gang ultimo 2015. Sammenligningstallene for 2014 er således ikke ændret.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme" fra og med 2016.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene fra og med 2016.

I 2015 er afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Grund og bygninger	50 år
Installationer i bygninger	15 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	2.816.511	2.879
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-518.776	-519
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	2.297.735	2.360
DRIFTSRESULTAT	2.297.735	2.360
Andre finansielle indtægter	14.957	45
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-46.846	-81
Andre finansielle omkostninger	-491.324	-712
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.774.522	1.612
1 Skat af årets resultat	-321.634	-305
ÅRETS RESULTAT	1.452.888	1.307
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
Overført resultat	952.888	807
DISPONERET I ALT	1.452.888	1.307



	2015	2014 kr. 1000
2 Investeringsejendomme	50.168.733	36.058
Materielle anlægsaktiver	50.168.733	36.058
ANLÆGSAKTIVER	50.168.733	36.058
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	0	130
Andre tilgodehavender	13.283.368	13.285
Tilgodehavender	13.283.368	13.415
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.283.368	13.415
AKTIVER	63.452.101	49.473

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	15.095.670	3.685
Overført resultat.....	2.699.882	1.447
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	500
3 EGENKAPITAL.....	18.420.552	5.757
4 Hensættelse til udskudt skat	4.570.715	1.322
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.570.715	1.322
Prioritetsgæld.....	27.206.800	27.522
Deposita.....	334.733	370
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	27.541.533	27.892
Kreditinstitutter.....	6.735.649	3.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.047.388	2.408
Gæld til associerede virksomheder.....	3.431.681	8.082
Selskabsskat.....	193.917	18
Anden gæld.....	495.666	410
Kortfristede gældsforpligtelser	12.919.301	14.502
GÆLDSFORPLIGTELSER	40.460.834	42.394
PASSIVER	63.452.101	49.473
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2015	2014 kr. 1000
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	291.917	260
Regulering af udskudt skat	29.717	45
	<hr/>	<hr/>
Skat af årets resultat i alt	321.634	305
	<hr/>	<hr/>
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		39.383.709
		<hr/>
Kostpris 31. december 2015		39.383.709
		<hr/>
Årets opskrivninger		14.629.612
		<hr/>
Opskrivninger 31. december 2015		14.629.612
		<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo		-3.325.812
Årets af-/nedskrivninger		-518.776
		<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		-3.844.588
		<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt		50.168.733
		<hr/>

	Primo	Praksis ændringer	Udbetalt udbytte	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital					
Virksomhedskapital	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger.....	3.684.573	11.411.097	0	0	15.095.670
Overført resultat.....	1.446.875	300.119	0	952.888	2.699.882
Forslag til udbytte for regnskabsåret	500.000	0	-500.000	500.000	500.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5.756.448	11.711.216	-500.000	1.452.888	18.420.552
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
4 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	50.168.733	42.672.758	7.495.975
Omsætningsaktiver	13.283.368	3.368	13.280.000
	<u>63.452.101</u>	<u>42.676.126</u>	<u>20.775.975</u>
Hensættelse til udskudt skat			<u><u>4.570.715</u></u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	27.472.000	27.206.800	16.755.937
Deposita.....	334.733	334.733	0
	<u>27.806.733</u>	<u>27.541.533</u>	<u>16.755.937</u>

6 Eventualposter mv.
Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for selskabets bankengagement er der givet transport i forsikringssum maksimalt kr. 13.280.000 samt tinglyst ejerpantebrev på kr. 8.000.000 i selskabets ejendomme.