

# Batteriet K/S

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg  
CVR-nr. 30 56 97 25

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.03.17

Palle Buhl Jørgensen  
Dirigent

---

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**Virksomheden**

---

Batteriet K/S  
Fabrikvej 12, 1. sal  
8800 Viborg  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 30 56 97 25  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Ledelse**

---

Lene Christensen  
Anders Bo Bach

---

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach  
Palle Buhl Jørgensen  
Lene Christensen  
Anders Bo Bach

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

---

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Batteriet K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 30. januar 2017

**Ledelsen**

Lene Christensen

Anders Bo Bach

**Bestyrelsen**

Finn Bach

Palle Buhl Jørgensen

Lene Christensen

Anders Bo Bach

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til ejerne i Batteriet K/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Batteriet K/S for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 30. januar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktiviteter består i projektudvikling af den af selskabet ejede faste ejendom beliggende i Njalsgade, København samt hermed tilhørende aktiviteter.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -9.803.490 mod DKK -9.324.944 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 492.269.066.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende, idet dette er som forventet.

### **Forventet udvikling**

Virksomheden forventer et positivt resultatet i 2017.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der sket frasalg af ca. 35.000 m<sup>2</sup> byggeretter.



## Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	<b>Bruttotab</b>	<b>-9.691.909</b>	<b>-8.990.257</b>
	Andre driftsomkostninger	0	-4.607
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-9.691.909</b>	<b>-8.994.864</b>
1	Finansielle indtægter	1.323	2.424
	Finansielle omkostninger	-112.904	-332.504
	<b>Årets resultat</b>	<b>-9.803.490</b>	<b>-9.324.944</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-9.803.490	-9.324.944
	<b>I alt</b>	<b>-9.803.490</b>	<b>-9.324.944</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	568.256.589	487.078.984
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>568.256.589</b>	<b>487.078.984</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>568.256.589</b>	<b>487.078.984</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.625	28.138
	Andre tilgodehavender	4.740.256	970.174
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.770.881</b>	<b>998.312</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.770.881</b>	<b>998.312</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>573.027.470</b>	<b>488.077.296</b>

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Stamkapital	150.125.000	150.125.000
Indskud og forrentning	386.378.101	320.956.486
Overført resultat	-44.234.035	-34.430.545
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>492.269.066</b>	<b>436.650.941</b>
<sup>3</sup> Gæld til kreditinstitutter	73.832.095	48.855.653
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>73.832.095</b>	<b>48.855.653</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.835.507	1.670.034
Deposita	90.000	90.000
Anden gæld	802	810.668
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.926.309</b>	<b>2.570.702</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.758.404</b>	<b>51.426.355</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>573.027.470</b>	<b>488.077.296</b>

<sup>4</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<sup>5</sup> Nærtstående parter

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Stamkapital	Indskud og forrentning	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.15 - 31.12.15			
Saldo pr. 01.01.15	150.125.000	294.073.294	-25.105.601
Årets indskud og forrentning	0	26.883.192	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-9.324.944
Saldo pr. 31.12.15	150.125.000	320.956.486	-34.430.545
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16			
Saldo pr. 01.01.16	150.125.000	320.956.486	-34.430.545
Årets indskud og forrentning	0	65.421.615	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-9.803.490
Saldo pr. 31.12.16	150.125.000	386.378.101	-44.234.035

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	1.323	2.424
I alt	1.323	2.424

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.16	487.078.984
Tilgang i året	81.177.605
Kostpris pr. 31.12.16	568.256.589
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	568.256.589
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.16	138.659.657

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	73.832.095	73.832.095	48.855.653
I alt	0	73.832.095	73.832.095	48.855.653

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 654.738, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 568.257. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 654.738 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

#### 5. Nærtstående parter

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder indregnet under omsætningsaktiver og kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder består af mellemværender, som afregnes løbende og i overensstemmelse med virksomhedens normale aftale- og betalingsbetingelser. Der er ikke foretaget nedskrivninger herpå.

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Bach Gruppen A/S, Viborg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og 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.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder viderefakturering samt gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administration.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger til viderefaktoring og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger .

### Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis virksomhedens realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.