

# Batteriet K/S

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

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.08.20

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

---

**Direktion**

---

Lene Christensen  
Anders Bo Bach

---

**Bestyrelse**

---

Finn Bach  
Lene Christensen  
Palle Buhl Jørgensen  
Anders Bo Bach

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Bach Gruppen Ejendomme A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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. 31.12.19 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 29. januar 2020

**Direktionen**

Lene Christensen

Anders Bo Bach

**Bestyrelsen**

Finn Bach

Lene Christensen

Palle Buhl Jørgensen

Anders Bo Bach

**Til ejeren i Batteriet K/S****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Batteriet K/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## 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 29. januar 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomheden har i årets løb solgt byggeretter vedrørende ejendomsprojektet "Bryggens Bastion" på Njalsgade, København med avance, hvilket er den overvejende årsag til årets overskud.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 9.209.742 mod DKK 6.432.650 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 273.820.585.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Forventet udvikling**

Virksomheden forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note		2019 DKK	2018 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>14.190.941</b>	<b>7.925.687</b>
1	Finansielle indtægter	2.927.899	1.659
	Finansielle omkostninger	-7.909.098	-1.494.696
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.209.742</b>	<b>6.432.650</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	9.209.742	6.432.650
	<b>I alt</b>	<b>9.209.742</b>	<b>6.432.650</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	478.297.953	479.234.245
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>478.297.953</b>	<b>479.234.245</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>478.297.953</b>	<b>479.234.245</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.000	76.110
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	261.179.760	43.045
	Andre tilgodehavender	78.545	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>261.259.305</b>	<b>119.155</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.417</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>261.265.722</b>	<b>119.155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>739.563.675</b>	<b>479.353.400</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Virksomhedskapital	150.125.000	150.125.000
	Øvrige reserver	158.737.390	307.595.203
	Overført resultat	-35.041.805	-44.251.547
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>273.820.585</b>	<b>413.468.656</b>
3	Gæld til kreditinstitutter	443.158.914	39.673.634
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>443.158.914</b>	<b>39.673.634</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.197.991	3.606.205
	Deposita	4.000	2.000
	Anden gæld	20.382.185	22.602.905
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.584.176</b>	<b>26.211.110</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>465.743.090</b>	<b>65.884.744</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>739.563.675</b>	<b>479.353.400</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Nærtstående parter		

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Stamkapital	Indskud og forrentning	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18				
Saldo pr. 01.01.18	150.125.000	468.934.068	-50.684.197	568.374.871
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-161.338.865	0	-161.338.865
Forslag til resultatdisponering	0	0	6.432.650	6.432.650
Saldo pr. 31.12.18	150.125.000	307.595.203	-44.251.547	413.468.656
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19				
Saldo pr. 01.01.19	150.125.000	307.595.203	-44.251.547	413.468.656
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-148.857.813	0	-148.857.813
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.209.742	9.209.742
Saldo pr. 31.12.19	150.125.000	158.737.390	-35.041.805	273.820.585

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	2.812.014	1.659
Renteindtægter i øvrigt	115.885	0
I alt	2.927.899	1.659

**2. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris pr. 01.01.19	479.234.246
Tilgang i året	139.841.142
Afgang i året	-140.777.435
Kostpris pr. 31.12.19	478.297.953
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	478.297.953
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	92.366.607

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	443.158.914	39.673.634
I alt	0	0	443.158.914	39.673.634

#### **4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 569.038, der giver pant i materielle anlægsaktiver under udførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 478.298. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

#### **5. Nærtstående parter**

Virksomheden indgår i koncernregnskabet for BGE Viborg A/S, Viborg.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver omfatter renter, der er afholdt i året og indregnet i kostprisen for egenfremstillede materielle anlægsaktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger samt ejendomsskatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame samt administration.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

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

## 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. I kostprisen indgår renter der er afholdt i året til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Gældsforpligtelser

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

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

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