



Reviplan A/S
Revisionsfirma

Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS

Fisketorvet 4 E

4200 Slagelse

CVR-nr. 31 05 90 70

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

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

Dines Bagenkop Nielsen
Dirigent



Statsautoriserede revisorer

Reviplan A/S

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23. maj 2016

Direktion



Eines Bagenkop Nielsen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS 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 Olin Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bagenkop Ejendomme - Sorø ApS
Fisketorvet 4 E
4200 Slagelse

CVR-nr.: 31 05 90 70
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 7. november 2007
Hjemsted: Slagelse

Direktion

Dines Bagenkop Nielsen, direktør

Revision

Reviplan A/S
Statsautoriserede revisorer
Quistgårdsvej 21
4600 Køge

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 24. maj 2016

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 6.131.104, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 309.147.

Årets 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 renteniveauet 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 Ejendomme - Sorø ApS 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 flyde 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 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.

På baggrund af ændret afkastkrav er kapitalgenindvindingsværdien af materielle anlægsaktiver vurderet højere end den regnskabsmæssige værdi og der er i året foretaget tilbageførsel vedrørende tidligere års nedskrivning på materielle anlægsaktiver.

Bygninger 30 år 34.021 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 nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.
Bruttofortjeneste		1.788.984	1.704
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver inkl. tilbageførsel tidligere års nedskrivninger		7.824.358	-6
Nedskrivning af omsætningsaktiver		<u>-2.570.626</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		7.042.716	1.698
Finansielle indtægter	2	92.094	145
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.171.197</u>	<u>-1.229</u>
Resultat før skat		5.963.613	614
Skat af årets resultat		<u>167.491</u>	<u>-310</u>
Årets resultat		<u>6.131.104</u>	<u>304</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>6.131.104</u>	<u>304</u>
		<u>6.131.104</u>	<u>304</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		33.929.930	26.106
Materielle anlægsaktiver	4	<u>33.929.930</u>	<u>26.106</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>33.929.930</u>	<u>26.106</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.039
Andre tilgodehavender		138.326	150
Tilgodehavender		<u>138.326</u>	<u>2.189</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>138.326</u>	<u>2.189</u>
Aktiver i alt		<u><u>34.068.256</u></u>	<u><u>28.295</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		800.000	800
Overført resultat		-1.109.147	-7.786
Egenkapital	5	<u>-309.147</u>	<u>-6.986</u>
Gæld til realkreditinstitutter		25.886.598	25.970
Andre kreditinstitutter		1.210.691	1.208
Sikringsinstrument		4.756.092	5.469
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>31.853.381</u>	<u>32.647</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	98.000	75
Kreditinstitutter		1.197.570	1.522
Anden gæld		722.338	589
Periodeafgrænsningsposter		506.114	448
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.524.022</u>	<u>2.634</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>34.377.403</u>	<u>35.281</u>
Passiver i alt		<u>34.068.256</u>	<u>28.295</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

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> kr.	<u>2014</u> t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	47.850	39
Andre finansielle indtægter	<u>44.244</u>	<u>106</u>
	<u>92.094</u>	<u>145</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.168.131	1.250
Kursreguleringer omkostninger	<u>3.066</u>	<u>-21</u>
	<u>1.171.197</u>	<u>1.229</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	34.185.214
Kostpris 31. december 2015	34.185.214
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	8.079.642
Årets afskrivninger	5.642
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	-7.830.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	255.284
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>33.929.930</u></u>

5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	800.000	-7.785.490	-6.985.490
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	712.730	712.730
Årets resultat	0	6.131.104	6.131.104
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-167.491	-167.491
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>800.000</u></u>	<u><u>-1.109.147</u></u>	<u><u>-309.147</u></u>

Selskabskapitalen består af 800 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	26.045.938	25.984.598	98.000	22.179.000
Andre kreditinstitutter	1.207.625	1.210.691	0	0
Sikringsinstrument	5.468.822	4.756.092	0	4.756.092
	32.722.385	31.951.381	98.000	26.935.092

7 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.

8 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. 33.930.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.819 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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