

BAGSVÆRDDAL APS

ÅRSRAPPORT

2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. oktober 2012

Dirigent Michael Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bagsværdal ApS
	Bagsværd Hovedgade 130A, 1
	2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 29 32 23 76
	Stiftet: 28. januar 2006
	Hjemsted: Gladsaxe
	Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012
Direktion	Michael Christopher Pedersen Henrik Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1, Box 19 DK-5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for Bagsværdal 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gladsaxe, den 8. oktober 2012

Direktion

Michael Christopher Pedersen

Henrik Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Bagsværdal ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bagsværdal ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, 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 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 vores revision 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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 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.

Odense, den 8. oktober 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Lars Ove Hansen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter 3 boliglejemål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlagt er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. For beboelsesejendomme er markedsværdien opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning.

Målingen af ejendommen i regnskabet er fastsat til 3.970 tkr. udfra et afkastkrav på 5,00% ved et ejendomsresultat på 123 tkr.

Påvirkning af egenkapital ved ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning:

- afkastkravet på 4,50% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	+205 tkr.
- afkastkravet på 4,75% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	+97 tkr.
- afkastkravet på 5,25% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	-88 tkr.
- afkastkravet på 5,50% vil egenkapitalen efter skat blive påvirket med	-167 tkr.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret købt sin tredje lejlighed til overtagelse pr. 1/7 2012.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret modtaget tilskud på 600 tkr. fra moderselskabet for at styrke egenkapitalen.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringejendomme til dagsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Særlige risici

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets investeringejendomme og består dermed i det væsentligste i risikoen for markedsbestemte rentestigninger. Realkreditlån optages primært som rentetilpasningslån. Selskabets langsigtede følsomhed overfor rentestigninger forøges dermed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bagsværd ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskab
se B

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ved første indregning måles investeringejendomme til kostpris. Herefter måles investeringejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Dagsværdien af investeringejendomme er fastsat ud fra en afkastmodel. Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i et opgjort driftsafkast sat i forhold til et forrentningskrav.

I driftsafkastet indgår årets faktiske lejeindtægter korrigeret til markedsleje samt for eventuelle tomme lejemål. Herudover indgår følgende driftsomkostninger: vedligeholdelsesomkostninger pr. m² pr. år, administrationsomkostninger, skatter og afgifter samt andre omkostninger tilknyttet ejendommen.

Forrentningskravet er fastsat ud fra markeds-mæssige forhold på statustidspunktet.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Investeringejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringejendom forældes, afspejles i investeringejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringejendommenes brugstid. Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12.300 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2011 - 30. JUNI 2012

	Note	2011/12 tkr.	2010/11 tkr.
BRUTTORESULTAT		60	-13
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-193
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomm.....		-16	-7
DRIFTSRESULTAT		44	-213
Finansielle indtægter.....	1	21	0
Finansielle omkostninger.....	2	-52	-44
RESULTAT FØR SKAT		13	-257
Skat af årets resultat.....	3	-6	61
ÅRETS RESULTAT		7	-196
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		7	-196
I ALT		7	-196

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 tkr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.970	2.501
Materielle anlægsaktiver.....	4	3.970	2.501
ANLÆGSAKTIVER.....		3.970	2.501
Andre tilgodehavender.....		24	59
Udskudt skatteaktiv.....		68	75
Tilgodehavender.....		92	134
Likvider.....		28	7
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		120	141
AKTIVER.....		4.090	2.642
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125	125
Overført overskud.....		1.158	551
EGENKAPITAL.....	5	1.283	676
Obligationslån.....		1.957	1.871
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.957	1.871
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	0	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	12
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		795	3
Selskabsskat.....		0	1
Anden gæld.....		55	55
Kortfristede gældsforpligtelser.....		850	95
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.807	1.966
PASSIVER.....		4.090	2.642
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER

	2011/12 tkr.	2010/11 tkr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter i øvrigt.....	21	0	
	21	0	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	5	0	
Renteudgifter i øvrigt.....	47	44	
	52	44	
Skat af årets resultat			3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1	0	
Regulering af udskudt skat.....	7	-61	
	6	-61	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2011.....		2.694	
Tilgang.....		1.469	
Kostpris 30. juni 2012.....		4.163	
Opskrivninger 1. juli 2011.....		-193	
Opskrivninger 30. juni 2012.....		-193	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....		3.970	
Boligejendommene er målt på basis af en afkastbaseret model.			
Egenkapital			5
	Selskabskapit. I	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	125	551	676
Koncerntilskud.....		600	600
Forslag til årets resultatdisponering.....		7	7
Egenkapital 30. juni 2012.....	125	1.158	1.283
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/7 2011 gæld i alt	30/6 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.895	1.957	0	1.957	
	1.895	1.957	0	1.957	
Eventualposter mv.					7
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.983 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 3.970 tkr.					
Ejerforhold					9
Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:					
Bagsværd City A/S					
Bagsværd Hovedgade 130 A, 1.					