

Bakkely Ejendomsinvest A/S

Køng Møllevej 11
4750 Lundby

CVR-nr. 20746491

Årsrapport for 2018/19

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2019

Claes Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Bakkely Ejendomsinvest A/S.

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. marts 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køng Mølle, den 3. april 2019

Direktion

Claes Olsen
Direktør

Bestyrelse

Søren Jacobsen

René Struve

Claes Olsen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bakkely Ejendomsinvest A/S Køng Møllevej 11 4750 Lundby
Telefon	4063 3796
CVR-nr.	20746491
Stiftelsesdato	19. januar 1998
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	1. april 2018 - 31. marts 2019
Bestyrelse	Søren Jacobsen René Struve Claes Olsen, Direktør
Direktion	Claes Olsen, Direktør
Revisor	Ertmann Revision A/S Køng Møllevej 11 4750 Lundby CVR-nr.: 20746440

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, udlejning og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 udviser et resultat på kr. 123.478, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en balancesum på kr. 1.770.576, og en egenkapital på kr. 623.486.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bakkely Ejendomsinvest A/S for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdiregulering af investeringsaktiver'.

I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser på sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi. Beregning af dagsværdien er opgjort på baggrund af en gennemsnitlig kvm-pris på realiserede ejendomshandler i området 6 måneder forud for regnskabstidspunktet, fratrukket forventede istandsættelses- og salgsomkostninger.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		45.294	38.430
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		125.000	125.000
Driftsresultat		170.294	163.430
Finansielle omkostninger	1	-12.003	-16.666
Resultat før skat		158.291	146.764
Skat af årets resultat	2	-34.813	-32.288
Årets resultat		123.478	114.476
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		123.000	114.500
Overført resultat		478	-24
Resultatdisponering		123.478	114.476

Balance 31. marts 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.750.000	1.625.000
Materielle anlægsaktiver		1.750.000	1.625.000
Deposita		14.000	14.000
Finansielle anlægsaktiver		14.000	14.000
Anlægsaktiver		1.764.000	1.639.000
Periodeafgrænsningsposter		1.913	1.913
Tilgodehavender		1.913	1.913
Likvide beholdninger		4.663	4.608
Omsætningsaktiver		6.576	6.522
Aktiver		1.770.576	1.645.522

Balance 31. marts 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	487	8
Udbytte for regnskabsåret	6	123.000	114.500
Egenkapital		623.487	614.508
Hensættelser til udskudt skat	7	217.654	190.165
Hensatte forpligtelser		217.654	190.165
Gæld til kreditinstitutter		498.046	525.589
Gæld til tilknyttede virksomheder		377.059	263.559
Deposita		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser		894.605	808.648
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.507	27.413
Selskabsskat		7.324	4.788
Kortfristede gældsforpligtelser		34.831	32.201
Gældsforpligtelser		929.436	840.849
Passiver		1.770.576	1.645.522
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	12.003	16.666
	12.003	16.666
2. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	7.324	4.788
Årets regulering af udskudt skat	27.489	27.500
	34.813	32.288
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	760.661	760.661
Kostpris ultimo	760.661	760.661
Dagsværdireguleringer primo	864.339	739.339
Årets reguleringer	125.000	125.000
Dagsværdireguleringer ultimo	989.339	864.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.750.000	1.625.000
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
5. Overført resultat		
Saldo primo	8	32
Årets tilgang	478	-24
Saldo ultimo	486	8

Noter

	2018/19	2017/18
6. Udbytte for regnskabsåret		
Årets tilgang	123.000	114.500
Saldo ultimo	123.000	114.500
7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat på investeringsejendomme	217.654	190.165
Saldo ultimo	217.654	190.165

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Ertmann Holding ApS som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber, for de samlede skatter.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover at der er tinglyst pant i selskabets investeringsejendom for så vidt angår gæld til kreditinstitutter, har selskabets direktør stillet personlig selvskyldnerkaution overfor realkreditinstituttet.