

Bakkely Ejendomsinvest A/S

Køng Møllevej 11
4750 Lundby

CVR-nr. 20746491

Årsrapport for 2017/18

20. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. juni 2018

Claes Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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 5. april 2018

Direktion

Claes Olsen
Direktør

Bestyrelse

Søren Jacobsen
Formand

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 2017 - 31. marts 2018
Bestyrelse	Søren Jacobsen, Formand 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 2017 - 31. marts 2018 udviser et resultat på kr. 114.476, og selskabets balance pr. 31. marts 2018 udviser en balancesum på kr. 1.381.962, og en egenkapital på kr. 614.508.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Bakkely Ejendomsinvest A/S for 2017/18 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

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 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

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. 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 nedregulering over resultatopgørelsen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Beregning af dagsværdien er opgjort på baggrund en gennemsnitlig kvm-pris på realiserede ejendomshandler i området 6 måneder forud for regnskabstidspunktet, fratrukket forventede istandsættelses- og salgskomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommene. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

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 betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		38.430	48.280
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		125.000	739.339
Driftsresultat		163.430	787.619
Finansielle omkostninger	1	-16.666	-18.100
Resultat før skat		146.764	769.519
Skat af årets resultat	2	-32.288	-169.287
Årets resultat		114.476	600.232
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.500	600.200
Overført resultat		-24	32
Resultatdisponering		114.476	600.232

Balance 31. marts 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	1.625.000	1.500.000
Materielle anlægsaktiver		1.625.000	1.500.000
Deposita		14.000	14.000
Finansielle anlægsaktiver		14.000	14.000
Anlægsaktiver		1.639.000	1.514.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		-263.559	332.641
Periodeafgrænsningsposter		1.913	1.912
Tilgodehavender		-261.646	334.552
Likvide beholdninger		4.608	321
Omsætningsaktiver		-257.037	334.874
Aktiver		1.381.963	1.848.874

Balance 31. marts 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført resultat	5	8	32
Udbytte for regnskabsåret	6	114.500	600.200
Egenkapital		614.508	1.100.232
Hensættelser til udskudt skat	7	190.165	162.665
Hensatte forpligtelser		190.165	162.665
Gæld til kreditinstitutter		525.589	559.855
Deposita		19.500	19.500
Langfristede gældsforpligtelser		545.089	579.355
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		27.413	0
Selskabsskat		4.788	6.622
Kortfristede gældsforpligtelser		32.201	6.622
Gældsforpligtelser		577.289	585.977
Passiver		1.381.963	1.848.874
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	16.666	18.100
	16.666	18.100
2. Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	4.788	6.622
Årets regulering af udskudt skat	27.500	162.665
	32.288	169.287
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	760.661	760.661
Kostpris ultimo	760.661	760.661
Opskrivninger primo	0	489.339
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-489.339
Opskrivninger ultimo	0	0
Dagsværdireguleringer primo	739.339	0
Årets reguleringer	125.000	739.339
Dagsværdireguleringer ultimo	864.339	739.339
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.625.000	1.500.000
4. Virksomhedskapital		
Saldo primo	500.000	500.000
Saldo ultimo	500.000	500.000
5. Overført resultat		
Saldo primo	32	0
Årets tilgang	-24	32
Saldo ultimo	8	32

Noter**2017/18****2016/17****6. Udbytte for regnskabsåret**

Årets tilgang

114.500

600.200

Saldo ultimo**114.500****600.200****7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat på investeringsejendomme

190.165

162.665

Saldo ultimo**190.165****162.665****8. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i sambeskatning med Ertmann Holding ApS som administrationselskab 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.