

Bag Haverne 16 ApS

Unionsvej 6

4600 Køge

(CVR-nr. 20 95 99 75)

Årsrapport for 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2018

Michael Buhl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Beretning	7
Årsregnskab for 1. januar - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet Bag Haverne 16 ApS
Unionsvej 6
4600 Køge

CVR-nr.: 20 95 99 75
Regnskabsperiode: 1. januar - 30. juni 2018

Direktion Frank Hansen
Michael Buhl

Revisor Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Galoche Allé 6, 4600 Køge
www.addere.dk

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 30. juni 2018 for Bag Haverne 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 17. september 2018

Direktion

Frank Hansen

Michael Buhl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bag Haverne 16 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bag Haverne 16 ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2018 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 selskabet 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 selskabets 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 selskabet, 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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

6

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.

Køge, den 17. september 2018

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Søren Nielsen
statsautoriseret revisor
mne10798

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendommen, Bag Haverne 20.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi, som er fastsat på baggrund af værdiansættelse mellem uafhængige parter.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 165.784. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 30. juni 2018 og balancen pr. 30. juni 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Anvendt regnskabspraksis er ændret. For en beskrivelse af praksisændringen og effekten på indeværende og foregående regnskabsår henvises til omtale heraf under anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har skiftet ejere pr. 30. juni 2018 og forventes fusioneret med søsterselskaberne Bag Haverne 20 ApS og Brogade 5-7 ApS pr. 1. juli 2018.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bag Haverne 16 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Regnskabsåret er omlagt til regnskabsafslutning pr. 30. juni.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 6 måneder. Regnskabsperioden sidste år indeholder en regnskabsperiode på 12 måneder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme indregnes fremadrettet til dagsværdi. Regulering af dagsværdi på investeringsaktiver overføres til overført overskud.

Dagsværdien pr. 30. juni 2018 anses som uændret i forhold til værdien pr. 31. december 2017 og 31. december 2016, ud fra en betragtning om, at markedet for investeringsejendomme ikke har udviklet sig markant inden for det seneste år. Værdierne pr. 31. december 2016 er dog forbundet med en vis usikkerhed.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2018:

Årets resultat før skat er uændret.

Årets skat af praksisændringer udgør t.kr. 0.

Årets resultat efter skat er uændret.

Balancesummen forøges med t.kr. 6.845 (tilpasset primo).

Egenkapitalen forøges med t.kr. 5.640 (tilpasset primo), hvoraf t.kr. 6.845 vedrører opskrivning af ejendomme mens t.kr. 1.204 vedrører udskudt skat heraf.

For 2017 er årets resultat efter skat uændret, mens egenkapitalen pr. 31. december 2017 er forøget med t.kr. 5.640.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af værdiansættelse mellem uafhængige parter. Værdien modsvarer et afkastkrav på 6,15% ved det nuværende lejeniveau.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni

12

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste	240.891	420.872
Andre finansielle indtægter	0	1.101
Andre finansielle omkostninger	-28.373	-58.358
Resultat før skat	212.518	363.615
2 Skat af årets resultat	-46.734	-82.460
ÅRETS RESULTAT	165.784	281.155
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
Overført resultat	-4.834.216	281.155
Anvendelse i alt	165.784	281.155

Balance pr. 30. juni

13

AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
3 Investeringsejendomme	9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.900.000	9.900.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.900.000	9.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	472	1.140
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.158.143	0
Andre tilgodehavender	167	94.024
Periodeafgrænsningsposter	4.952	0
Tilgodehavender i alt	1.163.734	95.164
Likvide beholdninger	53.392	1.000.000
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.217.126	1.095.164
AKTIVER I ALT	11.117.126	10.995.164

Balance pr. 30. juni

14

PASSIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	3.159.398	7.993.614
Forslag til udbytte for regnskabsåret	5.000.000	0
EGENKAPITAL I ALT	8.285.398	8.119.614
Udskudt skat	1.201.581	1.204.193
HENSÆTTELSER I ALT	1.201.581	1.204.193
Gæld til realkreditinstitutter	1.363.976	1.382.157
Anden gæld	120.745	135.250
4 Langfristet gæld i alt	1.484.721	1.517.407
Gæld til realkreditinstitutter	36.796	36.941
Kreditinstitutter m.v.	0	2.951
Modtagne forudbetalinger fra kunder	8.950	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.281	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	45.769
Selskabsskat	49.346	0
Anden gæld	32.053	56.289
Kortfristet gæld i alt	145.426	153.950
GÆLD I ALT	1.630.147	1.671.357
PASSIVER I ALT	11.117.126	10.995.164
5 Eventualposter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	49.346	82.404
Årets regulering af udskudt skat	-2.612	56
	<u>46.734</u>	<u>82.460</u>
3 Investeringsejendomme		
Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er foretaget vurdering af ekstern vurderingsmand og dagsværdien er fastsat mellem uafhængige parter i forbindelse med salg af selskabet.		
Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	9.900.000	9.900.000
Afkastsats i pct.	6,15	6,15
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme		
Dagsværdi pr. 30. juni 2018 modsvarer et afkastkrav på 6,15%.		
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	5,90	-0,25
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.320.000	420.000
Afkastkrav/Ændring i afkastkrav	6,40	0,25
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.515.000	-385.000
4 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>1.200.840</u>	<u>1.222.270</u>

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
5 Eventualposter		
Sambeskatning		
<p>Bag Haverne 16 ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen frem til 29. juni 2018, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.</p> <p>Selskabets andel af den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen udgør kr. 49.346. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for Oluf I. Jensens Gaard Holding A/S, der var administrationselskab i forhold til sambeskatningen frem til 29. juni 2018 er ikke selskabet bekendt.</p>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>1.572.000</u>	
Bogført værdi af ejendom		<u>9.900.000</u>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2018-09-18 14:42:13Z

NEM ID 

Frank Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-330666210430

IP: 188.179.xxx.xxx

2018-09-19 09:47:49Z

NEM ID 

Michael Buhl

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-323636843604

IP: 5.33.xxx.xxx

2018-09-20 11:37:45Z

NEM ID 

Michael Buhl

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-323636843604

IP: 5.33.xxx.xxx

2018-09-20 11:37:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CL613-CG7SY-Z51MY-EKJSE-AW18C-EG8U7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>