



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

BÆCH EJENDOMME APS
VALMUEVEJ 39, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. marts 2019

Anne Lise Bæch

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bæch Ejendomme ApS Valmuevej 39 9500 Hobro
	Telefon: +45 98 52 48 00 Telefax: +45 98 51 15 15 E-mail: li_mo@privat.dk
	CVR-nr.: 27 92 71 30 Stiftet: 21. juni 2004 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Thomas Bæch, formand Anne Lise Bæch
Direktion	Anne Lise Bæch
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bæch Ejendomme 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 20. marts 2019

Direktion:

Anne Lise Bæch

Bestyrelse:

Thomas Bæch
Formand

Anne Lise Bæch

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Bæch Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bæch Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 20. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen omfatter en ejendom Adelgade 38, Hobro.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		942.212	858.813
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.....		-470.000	3.200.000
DRIFTSRESULTAT		472.212	4.058.813
Finansielle indtægter.....		0	4.217
Finansielle omkostninger.....		-135.779	-137.826
RESULTAT FØR SKAT		336.433	3.925.204
Skat af årets resultat.....	1	-74.468	-864.576
ÅRETS RESULTAT		261.965	3.060.628
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		0	6.000.000
Overført resultat.....		261.965	-2.939.372
I ALT		261.965	3.060.628

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		14.850.000	15.320.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.850.000	15.320.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.850.000	15.320.000
Periodeafgrænsningsposter.....		18.281	18.175
Tilgodehavender.....		18.281	18.175
Likvider.....		1.318.090	1.134.256
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.336.371	1.152.431
AKTIVER.....		16.186.371	16.472.431
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.363.986	5.102.021
EGENKAPITAL.....	3	5.488.986	5.227.021
Udskudt skat.....		1.381.504	1.462.862
HENSATTE FORPLIGTELSE		1.381.504	1.462.862
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.284.300	8.761.114
Depositum.....		369.200	390.425
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.653.500	9.151.539
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	483.851	478.395
Selskabsskat.....		75.826	54.752
Anden gæld.....		102.704	97.862
Kortfristede gældsforpligtelser.....		662.381	631.009
GÆLDSFORPLIGTELSE		9.315.881	9.782.548
PASSIVER.....		16.186.371	16.472.431
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet selskabsskat.....	155.826	136.752	
Regulering tidligere års skatter.....	0	11	
Regulering af udskudt skat.....	-81.358	727.813	
	74.468	864.576	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2018.....	12.718.478	
Kostpris 31. december 2018.....	12.718.478	2
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	2.601.522	
Årets værdireguleringer.....	-470.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	2.131.522	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	14.850.000	

Boligejendommen består af en udlejningsejendom i Hobro centrum. Bolig- og forretningsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme i Hobro centrum.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	5.102.021	5.227.021	
Forslag til årets resultatdisponering.....		261.965	261.965	
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	5.363.986	5.488.986	3

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	Note
Gæld til realkreditinstitutter...	8.768.151	483.852	6.440.484	9.239.509	478.395	
Depositum.....	369.200	0	0	390.425	0	
	9.137.351	483.852	6.440.484	9.629.934	478.395	4

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Eventualaktiver Selskabet har ingen eventualaktiver.	5
Eventualforpligtelser Selskabet har byfornyelseslån hos realkreditinstitutter, 1.033 tkr., som der ydes 100% offentlig støtte til.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.907 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 14.850 tkr.	6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæch Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.