



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. maj 2020

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
	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 29. april 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29. april 2020

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 virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		899.442	942.212
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.....		-570.887	-470.000
DRIFTSRESULTAT		328.555	472.212
Finansielle omkostninger.....		-129.239	-135.779
RESULTAT FØR SKAT		199.316	336.433
Skat af årets resultat.....	1	-44.310	-74.468
ÅRETS RESULTAT		155.006	261.965
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		155.006	261.965
I ALT		155.006	261.965

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		14.670.000	14.850.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	14.670.000	14.850.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.670.000	14.850.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		18.670	0
Periodeafgrænsningsposter.....		18.655	18.281
Tilgodehavender.....		37.325	18.281
Likvider.....		1.041.474	1.318.090
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.078.799	1.336.371
AKTIVER.....		15.748.799	16.186.371
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		5.518.992	5.363.986
EGENKAPITAL.....	3	5.643.992	5.488.986
Udskudt skat.....		1.277.886	1.381.504
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.277.886	1.381.504
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.798.669	8.284.300
Depositum.....		325.100	369.200
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	8.123.769	8.653.500
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	491.674	483.851
Selskabsskat.....		92.598	75.826
Anden gæld.....		110.009	102.704
Periodeafgrænsningsposter.....		8.871	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		703.152	662.381
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.826.921	9.315.881
PASSIVER.....		15.748.799	16.186.371
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet selskabsskat.....	147.928	155.826	
Regulering af udskudt skat.....	-103.618	-81.358	
	44.310	74.468	

Materielle anlægsaktiver

		Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2019.....		12.718.478	
Tilgang.....		390.887	
Kostpris 31. december 2019.....		13.109.365	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....		2.131.522	
Årets værdireguleringer.....		-570.887	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....		1.560.635	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		14.670.000	

Boligejendommen består af en udlejningsejendom i Hobro centrum. Bolig- og forretningssejendommens 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. Disse afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for ældre boligejendomme i Hobro centrum.

Egenkapital

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	5.363.986	5.488.986	
Forslag til resultatdisponering.....		155.006	155.006	
Egenkapital 31. december 2019.....	125.000	5.518.992	5.643.992	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter...	8.290.343	491.674	5.831.973	8.768.151	483.852	
Depositum.....	325.100	0	0	369.200	0	
	8.615.443	491.674	5.831.973	9.137.351	483.852	

NOTER

	Note
Eventualposter mv. Eventualaktiver Selskabet har ingen eventualaktiver.	5
Eventualforpligtelser Selskabet har byfornyelseslån hos realkreditinstitutter, 922 tkr., som der ydes 100% offentlig støtte til.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.290 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 14.670 tkr.	6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæch Ejendomme ApS for 2019 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.