

**4 x BACH ApS**  
**Finlandsgade 5, 6950 Ringkøbing**

**CVR-nr. 28 51 92 73**

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. december 2017

---

**Morten Bach**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for 4 x BACH ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 13. december 2017

**Direktion**

Morten Bach

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i 4 x BACH ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for 4 x BACH ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Ringkøbing, den 13. december 2017

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren H. Andersen  
statsautoriseret revisor

Aksel Bech  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	4 x BACH ApS Finlandsgade 5 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 28 51 92 73 Stiftet: 2. april 2005 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 12. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Morten Bach
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank A/S Torvet 1 6950 Ringkøbing

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom samt dermed forbundne aktiviteter

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 31.659 kr. mod 67.266 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven, idet hele anpartskapitalen er tabt.

Ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende år, ligesom der også i fremtiden forventes positive resultater, således at egenkapitalen vil blive reetableret ad denne vej.

Selskabets ejerkreds bakker op om selskabets fortsatte drift og er indstillet på at stille kapital til rådighed for at sikre den fortsatte drift, såfremt det måtte blive nødvendigt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 4 x BACH ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med den afvigelse, at der ikke foretages afskrivninger på beboelsejendomme.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris. Der afskrives ikke på beboelsesejendomme.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>130.353</b>	<b>156.829</b>
Andre finansielle indtægter	528	16.290
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-99.222</u>	<u>-105.853</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>31.659</b>	<b>67.266</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>31.659</u></b>	<b><u>67.266</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>31.659</u>	<u>67.266</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>31.659</u></b>	<b><u>67.266</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	3.757.944	3.757.944
Materielle anlægsaktiver i alt	3.757.944	3.757.944
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.757.944</b>	<b>3.757.944</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	2.419	2.419
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.419</b>	<b>2.419</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.760.363</b>	<b>3.760.363</b>

## Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overført resultat	-690.594	-722.253
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-565.594</b>	<b>-597.253</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.046.363	2.064.080
Konvertibelt gældsbev	525.000	525.000
Gæld til pengeinstitutter	446.541	447.069
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.017.904</u>	<u>3.036.149</u>
Gældsforpligtelser	17.700	17.600
Gæld til pengeinstitutter	243.447	20.377
Gældsbev	918.059	916.957
Anden gæld	128.847	366.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.308.053</u>	<u>1.321.467</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.325.957</u></b>	<b><u>4.357.616</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.760.363</u></b>	<b><u>3.760.363</u></b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Der henvises til ledelsesberetningen hvor ledelsen oplyser, at de forventer et positivt resultat i indeværende år, ligesom der også i fremtiden forventes positive resultater, således at egenkapitalen vil blive reetableret ad denne vej.

Selskabets ejerkreds bakker op om selskabets fortsatte drift og er indstillet på at stille kapital til rådighed for at sikre den fortsatte drift, såfremt det måtte blive nødvendigt.

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>99.222</u>	<u>105.853</u>
	<b><u>99.222</u></b>	<b><u>105.853</u></b>
	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	<u>3.757.944</u>	<u>3.757.944</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.757.944</u></b>	<b><u>3.757.944</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.757.944</u></b>	<b><u>3.757.944</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-722.253	-789.519
Årets overførte overskud eller underskud	<u>31.659</u>	<u>67.266</u>
	<b><u>-690.594</u></b>	<b><u>-722.253</u></b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.064 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 3.757 t.kr.

## Noter

---

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 687 t.kr., har selskabet stillet pant med følgende aktiver:  
1.100.000 ejerpantebrev i ejerlejlighed 52 beliggende Skejbygårdsvej 26, 2. 1., Risskov,  
1.260.000 ejerpantebrev i ejerlejlighed 9 beliggende Skejbygårdsvej 48, 2. tv., Risskov,  
750.000 ejerpantebrev i ejendommene beliggende Skannerupvej 5 og 10 A, Tim,  
indestående på investeringskonto nr. 2696586.

### 7. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.