



Tlf.: 75 24 61 66
olgod@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Torvet 2
DK-6870 Ølgod
CVR-nr. 20 22 26 70

BÆK-GAARD EJENDOMME A/S
HVOLLIGAGERVEJ 11, 6870 ØLGOD
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2019

Ejvind Jensen

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.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Bæk-Gaard Ejendomme A/S Hvolligagervej 11 6870 Ølgod CVR-nr.: 29 22 42 26 Stiftet: 3. januar 2006 Hjemsted: Varde Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Egon Bruun, formand Helle Haltrup Jensen Ejvind Jensen
Direktion	Ejvind Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 2 6870 Ølgod
Pengeinstitut	Vestjysk Bank, Skjern Afdeling Bredgade 38 6800 Skjern
Advokat	Advokataktieselskabet Graven Nielsen & Kokkenborg Jernbanegade 37 6870 Ølgod

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bæk-Gaard Ejendomme 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. 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.

Ølgod, den 11. juni 2019

Direktion:

Ejvind Jensen

Bestyrelse:

Egon Bruun
Formand

Helle Haltrup Jensen

Ejvind Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Bæk-Gaard Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Bæk-Gaard Ejendomme A/S 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 revisors 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.

Ølgod, den 11. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne272

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.191 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 13.678.604 kr. og en egenkapital på -1.949.356 kr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i 2019 opnået en gældsefterangivelse på 5,5 Mill. kr. hos selskabets hidtidige pengeinstitut, samt selskabets reelle ejer. Gældsefterangivelsen dækker tidligere års tab på valutaswap og lån i CHF.

Gældsefterangivelsen påvirker egenkapitalen positivt og med uændret værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje forventes egenkapitalen ved udgangen af 2019, at udgøre i størrelsesorden 3,5 Mill. kr. Værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje kan dog være forbundet med usikkerhed.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		875.449	1.003
Personaleomkostninger.....	1	-46.750	-100
Af- og nedskrivninger.....		-85.963	-83
Andre driftsomkostninger.....		-18.000	-18
DRIFTSRESULTAT		724.736	802
Andre finansielle indtægter.....		25.271	0
Andre finansielle omkostninger.....		-545.816	-577
RESULTAT FØR SKAT		204.191	225
Skat af årets resultat.....	2	-200.000	200
ÅRETS RESULTAT		4.191	425
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.191	425
I ALT		4.191	425

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Ejendomme.....		13.467.187	13.544
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.467.187	13.544
ANLÆGSAKTIVER.....		13.467.187	13.544
Varelager.....		8.745	9
Varebeholdninger.....		8.745	9
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		96.449	52
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	44
Udskudte skatteaktiver.....		100.000	300
Periodeafgrænsningsposter.....		6.223	0
Tilgodehavender.....		202.672	396
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		211.417	405
AKTIVER.....		13.678.604	13.949

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		-2.449.356	-2.454
EGENKAPITAL.....	4	-1.949.356	-1.954
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.243.966	6.589
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		6.125.000	6.125
Gældsbev.		623.930	664
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.992.896	13.378
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	384.000	385
Gæld til pengeinstitutter.....		1.627.795	1.178
Depositum lejemål.....		342.600	368
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		106.630	61
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		116.087	463
Anden gæld.....		4.559	9
Periodeafgrænsningsposter.....		53.393	61
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.635.064	2.525
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.627.960	15.903
PASSIVER.....		13.678.604	13.949
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note		
Personaleomkostninger			1		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)					
Løn og gager.....	0	10			
Andre omkostninger til social sikring.....	5.611	4			
Andre personaleomkostninger.....	41.139	86			
	46.750	100			
Skat af årets resultat			2		
Regulering af udskudt skat.....	200.000	-200			
	200.000	-200			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Ejendomme			
Kostpris 1. januar 2018.....		14.243.671			
Kostpris 31. december 2018.....		14.243.671			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		699.508			
Årets afskrivninger		76.976			
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		776.484			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		13.467.187			
Egenkapital			4		
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	-2.453.547	-1.953.547		
Forslag til resultatdisponering.....		4.191	4.191		
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	-2.449.356	-1.949.356		
Langfristede gældsforpligtelser			5		
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	6.588.966	345.000	4.859.000	6.936.000	347.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	6.125.000	0	6.125.000	6.125.000	0
Gældsbeholdning.....	662.930	39.000	452.770	701.314	38.000
	13.376.896	384.000	11.436.770	13.762.314	385.000

NOTER

Note

**Eventualposter mv.
Eventualforpligtelser**

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for EJV Holding 2006 Aps, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter stort 6.588.966 kr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på ialt 6.500.000 kr. (bogført værdi 12.583.389 kr.), der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Der er i ejendommen, Jernbanegade 3, 6670 Holsted, 10.000 kr. vedtægter, lyst pantstiftende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

8

Selskabet har i 2019 opnået en gældsefterangivelse på 5,5 Mill. kr. hos selskabets hidtidige pengeinstitut, som selskabets reelle ejer. Gældsefterangivelsen dækker tidligere års tab på valutaswap og lån i CHF.

Gældsefterangivelsen påvirker egenkapitalen positivt og med uændret værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje forventes egenkapitalen ved udgangen af 2019, at udgøre i størrelsesorden 3,5 Mill. kr. Værdiansættelsen, af selskabets ejendomsportefølje, kan dog være forbundet med usikkerhed.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæk-Gaard Ejendomme A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 el, vand, varme og antennebidrag indgår ikke i huslejeindtægter, men vises særskilt.

Øvrige driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger, er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, renovation, vedligeholdelse samt øvrige omkostninger. Driftsomkostninger indeholder endvidere omkostninger til el, vand og varme samt antenneforening, hvoraf den del, der kan henføres til de enkelte lejemål, opkræves sammen med huslejen for denne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til annoncer, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta. 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

Ejendommene måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme.....	50 år	89%

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

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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