



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
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. april 2016

Ejvind Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

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
Revision	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 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølgod, den 26. april 2016

Direktion

Ejvind Jensen

Bestyrelse

Egon Bruun
Formand

Helle Haltrup Jensen

Ejvind Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Bæk-Gaard Ejendomme A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Bæk-Gaard Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens §119, og der henvises til note. Denne overtrædelse af selskabslovens §119 kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf fremgår, at selskabets ledelse har sikret sig, at finansieringen af driften for det kommende år er garanteret.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ølgod, den 26. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

Ole Christiansen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 173.204, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 13.880.054 og en egenkapital på kr. -2.616.029.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens §119.

Som følge af, at selskabskapitalen er tabt, er det, jf. selskabslovens §119, ledelsens pligt at fremkomme med forslag til reetablering af selskabskapitalen. Det vurderes, at den opnåede aftale med banken, herunder tilpasning af renteniveauet samt fremtidigt overskud af primær drift vil bidrage til, at selskabskapitalen kan reetableres over en årrække. Ledelsen har fået tilsagn fra banken på de nødvendige kreditfaciliteter til imødegåelse af budgetteret kapitalbehov til indeværende regnskabsår. Ledelsen vurderer, med de nuværende kreditfaciliteter, at den nødvendige likviditet til indeværende regnskabsårs drift hermed er til stede.

Regnskabet er således aflagt med forventning om going concern.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæk-Gaard Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, samt lejernes indbetaling af antenne, el, vand og varme i henhold til faktisk forbrug.

Driftsomkostninger

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

Øvrige driftsindtægter

Øvrige driftsindtægter dækker honorar for administration af 3. mands udlejningsejendom samt værdien af eget arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og tab på debitorer, leje lager mv.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver. 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommene samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. 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 herefter:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme.....	50 år	89%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0%

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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.013.922	1.013
Personaleomkostninger.....	1	-222.558	-219
Andre driftsomkostninger.....		-18.152	-18
Af- og nedskrivninger.....		-84.252	-89
DRIFTSRESULTAT		688.960	687
Andre finansielle indtægter.....		125	19
Andre finansielle omkostninger.....		-515.881	-573
RESULTAT FØR SKAT		173.204	133
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		173.204	133
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		173.204	133
I ALT		173.204	133

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Ejendomme.....		13.698.115	13.775
Materielle anlægsaktiver.....	2	13.698.115	13.775
ANLÆGSAKTIVER.....		13.698.115	13.775
Varelager.....		13.763	19
Varebeholdninger.....		13.763	19
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		37.158	59
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		31.018	24
Udsudte skatteaktiver.....		100.000	100
Periodeafgrænsningsposter.....		0	5
Tilgodehavender.....		168.176	188
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		181.939	207
AKTIVER.....		13.880.054	13.982

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital.....		500.000	500
Overført overskud.....		-3.116.029	-3.289
EGENKAPITAL.....	3	-2.616.029	-2.789
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.201.859	7.530
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		6.125.000	6.202
Konvertible gældsbreve.....		741.680	778
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	14.068.539	14.510
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	379.000	374
Gæld til pengeinstitutter.....		867.302	871
Depositum lejemål.....		396.150	388
Modtaget forudbetalt husleje.....		0	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		185.904	84
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		420.232	494
Anden gæld.....		134.547	10
Periodeafgrænsningsposter.....		44.409	12
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.427.544	2.261
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.496.083	16.771
PASSIVER.....		13.880.054	13.982
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	125.000	125	
Omkostninger til social sikring.....	3.768	4	
Andre personaleomkostninger.....	93.790	90	
	222.558	219	
Materielle anlægsaktiver			2
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....	14.243.671	50.476	
Kostpris 31. december 2015.....	14.243.671	50.476	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	468.580	50.476	
Afskrivninger.....	76.976	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	545.556	50.476	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	13.698.115	0	
Egenkapital			3
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	-3.289.233	-2.789.233
Forslag til årets resultatdisponering.....		173.204	173.204
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	-3.116.029	-2.616.029
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
	2015 kr.	2014 tkr.	
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500	
	500.000	500	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	7.868.787	7.544.859	343.000	6.493.000	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.202.192	6.125.000	0	6.125.000	
Konvertible gældsbreve.....	812.677	777.680	36.000	670.000	
	14.883.656	14.447.539	379.000	13.288.000	
Eventualposter mv.					5
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed EJV Holding 2006 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab EJV Holding 2006, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter stort 7.544.859 kr. er der givet pant i grunde og bygninger.					
Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.500.000 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.					
Usikkerhed ved going concern					7
Som følge af, at selskabskapitalen er tabt, er det, jf. selskabslovens § 119, ledelsens pligt at fremkomme med forslag til reetablering af selskabskapitalen. Det vurderes, at den opnåede aftale med banken, herunder tilpasning af renteniveauet samt fremtidigt overskud af primær drift vil bidrage til, at selskabskapitalen kan reetableres over en årrække. Ledelsen har fået tilsagn fra banken på de nødvendige kreditfaciliteter til imødegåelse af budgetteret kapitalbehov til indeværende regnskabsår. Ledelsen vurderer, med de nuværende kreditfaciliteter, at den nødvendige likviditet til indeværende regnskabsårs drift hermed er til stede.					
Regnskabet er således aflagt med forventning om going concern.					
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold					8
Selskabets ledelse har tidligere år valgt at nedskrive værdien af det udskudte skatteaktiv.					
Dette er sket for at imødekomme usikkerhed om selskabets evne til at udnytte alle underskud indenfor en tidshorisont på 3-5 år, og det udskudte aktiv er indregnet ud fra en konkret vurdering om fremtidig udnyttelse indenfor de kommende 3-5 år.					
Da værdien af aktivet er afhængig af den fremtidige indtjening, er værdiansættelsen forbundet med en vis usikkerhed.					