



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juli 2020

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 | Ringkjøbing Landbobank A/S Storegade 6-10 6880 Tarm |
| 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 2019 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 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.

Ølgod, den 2. juli 2020

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 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 forpligtede 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 2. juli 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne272

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 4.989.549 kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 14.127.499 kr. og en egenkapital på 3.040.193 kr.

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

Gældseftergivelsen har påvirket årets resultat og egenkapitalen positivt, med uændret værdiansættelse af selskabets ejendomsportefølje. Værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje er dog forbundet med væsentlig usikkerhed.

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 | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|------|------------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 423.328 | 875 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -88.027 | -46 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -110.209 | -86 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -24.000 | -18 |
| DRIFTSRESULTAT | | 201.092 | 725 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 5.425.696 | 25 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -537.239 | -546 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 5.089.549 | 204 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -100.000 | -200 |
| ÅRETS RESULTAT | | 4.989.549 | 4 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 4.989.549 | 4 |
| I ALT | | 4.989.549 | 4 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Ejendomme..... | | 13.989.983 | 13.467 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 45.095 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 14.035.078 | 13.467 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 14.035.078 | 13.467 |
| Varelager..... | | 8.745 | 9 |
| Varebeholdninger..... | | 8.745 | 9 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 77.319 | 95 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 0 | 100 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 6.357 | 6 |
| Tilgodehavender..... | | 83.676 | 201 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 92.421 | 210 |
| AKTIVER..... | | 14.127.499 | 13.677 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2019 kr. | 2018 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Aktiekapital..... | | 500.000 | 500 |
| Overført overskud..... | | 2.540.193 | -2.450 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 3.040.193 | -1.950 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 0 | 6.245 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | | 8.857.300 | 6.125 |
| Gældsbev. | | 350.000 | 624 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 9.207.300 | 12.994 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 642.700 | 384 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 759.591 | 1.628 |
| Depositum lejemål..... | | 374.550 | 343 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 81.603 | 104 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | | 0 | 116 |
| Anden gæld..... | | 1.687 | 4 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 19.875 | 54 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.880.006 | 2.633 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 11.087.306 | 15.627 |
| PASSIVER..... | | 14.127.499 | 13.677 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 8 | | |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 tkr. | Note | | |
|---|--------------------------|---|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 | | |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1) | | | | | |
| Løn og gager..... | 3.938 | 0 | | | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 4.543 | 5 | | | |
| Andre personaleomkostninger..... | 79.546 | 41 | | | |
| | 88.027 | 46 | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 100.000 | 200 | | | |
| | 100.000 | 200 | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 | | |
| | Ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | | |
| Kostpris 1. januar 2019..... | 14.243.671 | 0 | | | |
| Tilgang..... | 600.000 | 51.985 | | | |
| Kostpris 31. december 2019..... | 14.843.671 | 51.985 | | | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019..... | 776.484 | 0 | | | |
| Årets afskrivninger | 77.204 | 6.890 | | | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019..... | 853.688 | 6.890 | | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..... | 13.989.983 | 45.095 | | | |
| Egenkapital | | | 4 | | |
| | Aktiekapital | Overført overskud | I alt | | |
| Egenkapital 1. januar 2019..... | 500.000 | -2.449.356 | -1.949.356 | | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 4.989.549 | 4.989.549 | | |
| Egenkapital 31. december 2019..... | 500.000 | 2.540.193 | 3.040.193 | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 | | |
| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 0 | 0 | 0 | 6.588.967 | 345.000 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..... | 9.400.000 | 542.700 | 5.962.900 | 6.125.000 | 0 |
| Gældsbrief..... | 450.000 | 100.000 | 0 | 662.929 | 39.000 |
| | 9.850.000 | 642.700 | 5.962.900 | 13.376.896 | 384.000 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.

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 EJH Holding 2006 Aps, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld i bank stort 9.400.000 kr. er der givet pant i grunde og bygninger.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på ialt 23.800.000 kr. (bogført værdi 14.439.983 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.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

8

Værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje er forbundet med væsentlig usikkerhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bæk-Gaard Ejendomme A/S for 2019 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, vedligeholdelse samt øvrige omkostninger. Driftsomkostninger indeholder endvidere omkostninger til el, vand, varme og renovation 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.