

Bacchus Invest ApS

c/o Vidar Ejendomme
M.P. Bruuns Gade 36,1
8000 Aarhus C

CVR-nr. 29524467

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. marts 2017

Lars Horst Petersen
Dirigent

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Bacchus Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28. februar 2017

Direktion

Lars Horst Petersen
direktør

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bacchus Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bacchus Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 28. februar 2017

Abel & Jørgensen
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 14343849

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og drift af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af årets drift har været tilfredsstillende og som forventet.

Opførelsen af selskabets ejendom er tilendebragt i regnskabsåret, ligesom ejendommen er udlejet på en 15 årig lejekontrakt.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bacchus Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Selskabet har i lighed med foregående år valgt at implementere ny årsregnskabslov for så vidt angår værdiansættelse af gæld i investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at aktivet har en værdi og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at forpligtelsen bliver aktuel 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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes, således at den svarer til regnskabsperioden.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter direkte omkostninger i forbindelse med drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. administrations- og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret,

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Anvendt regnskabspraksis

herunder kursreguleringer vedrørende værdipapirer og gæld, samt transaktioner i fremmed valuta.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Procenttillæg som følge af valg af betalingstidspunkt indregnes som renter under finansielle poster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Låneomkostninger i forbindelse med udvidelse af ejendommens belåning indregnes på den pågældende ejendom, mens udgifter i forbindelse med låneomlægninger omkostningsføres. Afholdte udgifter, der forbedrer ejendommens værdi, indregnes på den pågældende ejendom, mens løbende vedligeholdelse omkostningsføres.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab. Der foretages en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er børsnoteret, måles til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele måles til kostpris.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der er gældende på regnskabsaflæggelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Skattemellemværendet overføres til administrations-selskabet ultimo regnskabsåret.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		888.076	-39.673
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		361.048	0
Driftsresultat		1.249.124	-39.673
Finansielle indtægter		57.733	31.477
Finansielle omkostninger		-445.977	-172.951
Resultat før skat		860.880	-181.147
Skat af årets resultat		-189.470	39.407
Årets resultat		671.410	-141.740
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		671.410	-141.740
		671.410	-141.740

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	16.500.000	12.260.094
Materielle anlægsaktiver		16.500.000	12.260.094
Anlægsaktiver		16.500.000	12.260.094
Andre tilgodehavender		2.624.720	3.055.679
Periodeafgrænsningsposter		9.375	0
Udsudte skatteaktiver		0	83.087
Tilgodehavender		2.634.095	3.138.766
Andre værdipapirer og kapitalandele		1	1
Værdipapirer og kapitalandele		1	1
Likvide beholdninger		79.469	7.839.808
Omsætningsaktiver		2.713.565	10.978.575
Aktiver		19.213.565	23.238.669

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Balance

	Note	30.09.16 kr.	30.09.15 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	388.899	-282.511
Egenkapital		513.899	-157.511
Hensættelser til udskudt skat		93.348	0
Hensatte forpligtelser		93.348	0
Gæld til realkreditinstitutter		8.674.280	9.139.804
Gæld til banker		1.960.542	2.120.285
Langfristede gældsforpligtelser	4	10.634.822	11.260.089
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		689.238	739.911
Gæld til banker		0	4.668
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.178	4.409.687
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		13.035	0
Anden gæld		91.660	4.100
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		6.702.885	6.690.225
Deposita		287.500	287.500
Kortfristede gældsforpligtelser		7.971.496	12.136.091
Gældsforpligtelser		18.606.318	23.396.180
Passiver		19.213.565	23.238.669
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Noter

	30.09.16	30.09.15
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.260.094	4.666.720
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	3.878.858	7.593.374
Kostpris ultimo	16.138.952	12.260.094
Årets reguleringer	361.048	0
Dagsværdireguleringer ultimo	361.048	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.500.000	12.260.094

Ejendommen er målt til en værdi baseret på det nuværende leje- og omkostningsniveau. Ved værdiansættelsen er anvendt et afkast på ca. 6,8%.

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	-282.511	-140.771
Årets resultat	671.410	-141.740
Saldo ultimo	388.899	-282.511

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.674.280	466.238	6.769.099
Gæld til banker	1.960.542	223.000	1.013.000
	10.634.822	689.238	7.782.099

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendom kr. 3.563.887.
Prioritetsgælden har ultimo en kursværdi, der overstiger den regnskabsmæssige værdi med kr. 426.896.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har herudover ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser.

Abel & Jørgensen

Registreret revisionsanpartsselskab

Bacchus Invest ApS

Noter

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 9.140.518 er udstedt pantebreve nominel kr. 9.600.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 16.500.000.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nominel kr. 2.400.000 med pant i investeringsejendom regnskabsmæssig værdi kr. 16.500.000.

Til sikkerhed for kapitalandels mellemværende med pengeinstitut er pantsat kapitalandele regnskabsmæssig værdi kr. 1.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelse eller pantsætninger.