

BACCHUS INVEST ApS

**c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 29 52 44 67

**Årsrapport for 2021/22
(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

14/12-2022

Lars Jørgen Horst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for BACCHUS INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. december 2022

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen
direktør

Claus Brændstrup
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BACCHUS INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BACCHUS INVEST ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 13. december 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

Selskabsoplysninger

Selskabet

BACCHUS INVEST ApS
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 52 44 67

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 28. april 2006

Regnskabsår: 17. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen, direktør
Claus Brændstrup, direktør

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 941.605, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.181.842.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BACCHUS INVEST ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger som er direkte og indirekte ejendomsomkostninger i forbindelse med drift af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse i det omfang omkostningerne påhviler selskabet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme mv.

Personaleomkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme. Den indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi fratrukket årets af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdi anvendes en afkastbaseret model.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Salgsejendomme:

Grunde, der forventes afhændet inden for en kort ejertid, indregnes under varebeholdninger. Grundene måles til kostpris eller til nettorealiseringsværdi, såfremt denne vurderes at være lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatoppgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.454.856	1.131.202
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-13.625</u>	<u>2.000.000</u>
Resultat før finansielle poster		1.441.231	3.131.202
Finansielle indtægter		69.995	67.096
Finansielle omkostninger		<u>-303.223</u>	<u>-278.800</u>
Resultat før skat		1.208.003	2.919.498
Skat af årets resultat		<u>-266.398</u>	<u>-645.446</u>
Årets resultat		<u>941.605</u>	<u>2.274.052</u>
Overført resultat		<u>941.605</u>	<u>2.274.052</u>
		<u>941.605</u>	<u>2.274.052</u>

Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	1	23.250.000	19.000.000
Materielle anlægsaktiver		23.250.000	19.000.000
Andre tilgodehavender	2	2.992.283	3.292.283
Finansielle anlægsaktiver		2.992.283	3.292.283
Anlægsaktiver i alt		26.242.283	22.292.283
Aktiver bestemt for salg		3.596.341	3.596.341
Varebeholdninger		3.596.341	3.596.341
Andre tilgodehavender		193.640	73.896
Periodeafgrænsningsposter		41.773	27.982
Tilgodehavender		235.413	101.878
Likvide beholdninger		719.633	625.926
Omsætningsaktiver i alt		4.551.387	4.324.145
Aktiver i alt		30.793.670	26.616.428

Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.056.842	5.115.237
Egenkapital		6.181.842	5.240.237
Hensættelse til udskudt skat		1.253.668	1.097.490
Hensatte forpligtelser i alt		1.253.668	1.097.490
Gæld til realkreditinstitutter		9.545.072	6.272.012
Gæld til kreditinstitutter		3.140.081	3.704.868
Langfristede gældsforpligtelser	3	12.685.153	9.976.880
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.313.854	1.103.519
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.949	8.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.835	30.070
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.622.072	8.642.897
Selskabsskat		156.630	125.349
Anden gæld		83.716	81.047
Deposita		396.951	309.990
Kortfristede gældsforpligtelser		10.673.007	10.301.821
Gældsforpligtelser i alt		23.358.160	20.278.701
Passiver i alt		30.793.670	26.616.428
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2021	16.138.952
Tilgang i årets løb	<u>4.263.625</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>20.402.577</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2021	2.861.048
Årets værdireguleringer	<u>-13.625</u>
Værdireguleringer 30. september 2022	<u>2.847.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	<u>23.250.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er en butiksejendom i Aarhus N og en logistikejendom i Silkeborg. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommene er målt til dagsværdi på grundlag af et afkast på ca. 6,5% og 7,8 %.

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med + / - 0,25% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 824 / + 888 i forhold til den målte dagsværdi.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
2 Tilgodehavender		
Af de samlede tilgodehavender vedr. finansielle anlægsaktiver forfalder følgende beløb til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	<u>2.792.283</u>	<u>3.192.283</u>

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.799.494	10.291.682	746.610	6.566.059
Gæld til kreditinstitutter	4.280.905	3.707.325	567.244	1.255.581
	11.080.399	13.999.007	1.313.854	7.821.640

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på investeringsejendom tkr. 1.188.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 10.291.682 er udstedt pantebreve nominel kr. 9.600.000 og EUR 1.273.000 med pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi kr. 23.250.000.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nominel kr. 7.000.000 med pant i grunde til videresalg, regnskabsmæssig værdi kr. 3.596.341, samt ejerpantebrev nominel kr. 2.400.000 med pant i ejendom, regnskabsmæssig værdi kr. 19.000.000.

Til sikkerhed for opfyldelse af forpligtelse i forbindelse med overdragelse er deponeret likvide beholdninger på kr. 344.365.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Lars Jørgen Horst Petersen
Direktør
ID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 11:31:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Claus Brændstrup

Navnet returneret af dansk MitID var:
Claus Brændstrup
Direktør
ID: 91db14c3-8669-4b27-bea2-b6cc89da7d19
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 11:50:05
Underskrevet med MitID



Sean Christensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Sean Christensen
Revisor
ID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 11:59:03
Underskrevet med NemID

NEM ID

Arne Kjær Jørgensen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Arne Kjær Jørgensen
Revisor
ID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 11:52:07
Underskrevet med NemID

NEM ID

Lars Horst Petersen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Lars Jørgen Horst Petersen
Dirigent
ID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2022 kl.: 13:55:14
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 5bf35eZgywQ248897297