

**Bak Invest ApS**

Boghvedevej 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 52 45 80

**Årsrapport for 2016**

11. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 16/5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Anders Damkjær Bak  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Bak Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 27. april 2017

Direktionen



Anders Damkjær Bak

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bak Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bak Invest ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Mariager, den 27. april 2017

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR.nr. 25 63 58 68

Brian Sørensen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bak Invest ApS  
Boghvedevej 1  
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29 52 45 80  
Stiftet: 1. maj 2006  
Hjemstedskommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

### Direktionen

Anders Damkjær Bak

### Revisor

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Fruensgaard Plads 2B  
9550 Mariager

### Pengeinstitut

Jutlander Bank  
Hammergårdsvej 1  
8983 Gjerlev J

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.328</b>	<b>135.274</b>
Andre finansielle indtægter		0	36
Andre finansielle omkostninger		-18.108	-21.509
<b>Resultat før skat</b>		<b>166.220</b>	<b>113.801</b>
Skat af årets resultat	1	-38.219	-23.122
<b>Årets resultat</b>		<b>128.001</b>	<b>90.679</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		128.001	90.679
		<b>128.001</b>	<b>90.679</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
	DKK	DKK
Investeringsjendomme	<u>1.935.400</u>	<u>1.935.397</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>1.935.400</u></b>	<b><u>1.935.397</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>1.935.400</u></b>	<b><u>1.935.397</u></b>
Udsudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>13.184</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.184</u></b>
Likvide beholdninger	<u>28.553</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>28.553</u></b>	<b><u>13.184</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>1.963.953</u></b>	<b><u>1.948.581</u></b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	199.435	71.434
<b>Egenkapital</b>	<b>324.435</b>	<b>196.434</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.499.457	1.507.363
Anden gæld	0	110.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.499.457</b>	<b>1.617.363</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	7.907	7.804
Kreditinstitutter	0	8.401
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	11.599	0
Anden gæld	107.580	105.796
Periodeafgrænsningsposter	4.975	4.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>140.061</b>	<b>134.784</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.639.518</b>	<b>1.752.147</b>
<b>Passiver</b>	<b>1.963.953</b>	<b>1.948.581</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.035	0	
Regulering af udskudt skat	13.184	23.122	
	<u>38.219</u>	<u>23.122</u>	
<b>2 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	71.434	196.434
Årets resultat	0	128.001	128.001
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>199.435</u>	<u>324.435</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 1.466.810 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.499.457, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.935.400.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bak Invest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme består af 5 ejerlejligheder beliggende i Randers.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Regnskabspraksis

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Skelvangsvej 161	8,17 %
Skelvangsvej 157	7,89 %
Skelvangsvej 93	8,11 %
Skelvangsvej 151	6,57 %
Skelvangsvej 111	10,72 %

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.