

Bak Invest ApS

Boghvedevej 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 29 52 45 80

Årsrapport for 2015

10. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11 / 5 2016



Anders Damkjær Bak

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 28. april 2016

Direktionen



Anders Dæmkjær 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 2015 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 28. april 2016

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
Forretningsområde	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering.
Revisor	National Revision Registrerede Revisorer a/s Fruensgaard Plads 2B 9550 Mariager
Pengeinstitut	Jutlander Bank Hammergårdsvej 1 8983 Gjerlev J

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		135.274	74.871
Andre finansielle indtægter		36	131
Andre finansielle omkostninger		<u>-21.509</u>	<u>-25.343</u>
Resultat før skat		113.801	49.659
Skat af årets resultat	1	<u>-23.122</u>	<u>14.279</u>
Årets resultat		<u>90.679</u>	<u>63.938</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>90.679</u>	<u>63.938</u>
		<u>90.679</u>	<u>63.938</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		<u>1.935.397</u>	<u>1.931.899</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.935.397</u>	<u>1.931.899</u>
Anlægsaktiver		<u>1.935.397</u>	<u>1.931.899</u>
Udskudte skatteaktiver	2	13.184	36.304
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.000</u>
Tilgodehavender		<u>13.184</u>	<u>38.304</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>9.352</u>
Omsætningsaktiver		<u>13.184</u>	<u>47.656</u>
Aktiver		<u>1.948.581</u>	<u>1.979.555</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	71.434	-19.245
Egenkapital	196.434	105.755
Gæld til realkreditinstitutter	1.507.363	1.515.167
Anden gæld	110.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	1.617.363	1.715.167
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	7.804	7.778
Kreditinstitutter	8.401	409
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	2.500
Selskabsskat	0	22.025
Anden gæld	105.796	116.296
Periodeafgrænsningsposter	4.783	9.625
Kortfristede gældsforpligtelser	134.784	158.633
Gældsforpligtelser	1.752.147	1.873.800
Passiver	1.948.581	1.979.555
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	22.025	
Regulering af udskudt skat	<u>23.122</u>	<u>-36.304</u>	
	<u>23.122</u>	<u>-14.279</u>	
2 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører			
3 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	-19.245	105.755
Årets resultat	<u>0</u>	<u>90.679</u>	<u>90.679</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>71.434</u>	<u>196.434</u>
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 1.476.554 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.515.167, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 1.935.397.			

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bak Invest ApS for 2015 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

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 7 - 10 %.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

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 beskatingsregler, 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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.