

Bak Invest ApS

**Boghvedevej 1
8920 Randers NV**

CVR-nr. 29 52 45 80

**Årsrapport for 2017
(12. regnskabsår)**

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

Anders Bak
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Bak Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 4. maj 2018

Direktion

Anders Damkjær Bak
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Bak Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bak Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 4. maj 2018

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

Brian Sørensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne24769

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bak Invest ApS
Boghvedevej 1
8920 Randers NV

CVR-nr.: 29 52 45 80

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 1. maj 2006

Hjemsted: Randers

Direktion

Anders Damkjær Bak, direktør

Revisor

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

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Hammergårdsvej 1
8983 Gjerlev J

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 129.157, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 453.593.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bak Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme består af 5 ejerlejligheder beliggende i Randers.

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

Ved opgørelse afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendomme. 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. Afkastkastsatser er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		186.940	184.330
Finansielle omkostninger		<u>-18.865</u>	<u>-18.110</u>
Resultat før skat		168.075	166.220
Skat af årets resultat		<u>-38.918</u>	<u>-38.219</u>
Årets resultat		<u>129.157</u>	<u>128.001</u>
Overført resultat		<u>129.157</u>	<u>128.001</u>
		<u>129.157</u>	<u>128.001</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.938.700</u>	<u>1.935.400</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.938.700</u>	<u>1.935.400</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>148.003</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>148.003</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.086.703</u>	<u>1.935.400</u>
Likvide beholdninger		<u>11.094</u>	<u>28.552</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>11.094</u>	<u>28.552</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.097.797</u></u>	<u><u>1.963.952</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>328.593</u>	<u>199.433</u>
Egenkapital		<u>453.593</u>	<u>324.433</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.491.060</u>	<u>1.499.457</u>
Langfristede gældsforpligtelser	1	<u>1.491.060</u>	<u>1.499.457</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	8.346	7.907
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Selskabsskat		2.918	11.599
Anden gæld		37	0
Periodeafgrænsningsposter		7.350	4.975
Deposita		<u>126.493</u>	<u>107.581</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>153.144</u>	<u>140.062</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.644.204</u>	<u>1.639.519</u>
Passiver i alt		<u>2.097.797</u>	<u>1.963.952</u>
Eventualposter m.v.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.507.364</u>	<u>1.499.406</u>	<u>8.346</u>	<u>1.417.529</u>
	<u>1.507.364</u>	<u>1.499.406</u>	<u>8.346</u>	<u>1.417.529</u>

2 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.499, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 1.939.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for ialt kr. 117.000 i overstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 40.000 i ejerforeningen Skelvangsvej 151 2. th, kr. 15.000 i Skelvangsvej 157 1.tv, kr. 15.000 i Skelvangsvej 101 st. tv., samt kr. 47.000 i Skelvangsvej 97 3. th.

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.

Anders Damkjær Bak

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-138664708025
Tidspunkt for underskrift: 11-05-2018 kl.: 21:49:43
Underskrevet med NemID

Brian Sørensen

Som Revisor NEM ID
RID: 16483495
Tidspunkt for underskrift: 14-05-2018 kl.: 06:14:54
Underskrevet med NemID

Anders Damkjær Bak

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-138664708025
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2018 kl.: 22:36:09
Underskrevet med NemID

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: 4505a0c0kgPS10262977