

Bak Invest ApS

**Boghvedevej 1
8920 Randers NV**

CVR-nr. 29 52 45 80

**Årsrapport for 2020
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. juni 2021

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	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 11. juni 2021

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 2020 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 11. juni 2021

National Revision
Godkendte 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 2020

Stiftet: 1. maj 2006

Hjemsted: Randers

Direktion

Anders Damkjær Bak, direktør

Revisor

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

Pengeinstitut

Jutlander Bank
Adelgade 27
9500 Hobro

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investeringer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 89.735, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.068.653.

Resultat blev som forventet

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, samt ejendomsudgifter, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til , administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Værdipapirer måles til dagværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstituter.

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 gælds metode 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 netrealisationsværdi.

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.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Bruttofortjeneste		129.905	187.424
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>27.787</u>	<u>411.505</u>
Resultat før finansielle poster		157.692	598.929
Finansielle indtægter		19.922	50.256
Finansielle omkostninger		<u>-62.332</u>	<u>-11.661</u>
Resultat før skat		115.282	637.524
Skat af årets resultat		<u>-25.547</u>	<u>-133.046</u>
Årets resultat		<u>89.735</u>	<u>504.478</u>
Overført resultat		<u>89.735</u>	<u>504.478</u>
		<u>89.735</u>	<u>504.478</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>3.531.181</u>	<u>2.306.571</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.531.181</u>	<u>2.306.571</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.531.181</u>	<u>2.306.571</u>
Værdipapirer	3	<u>287.722</u>	<u>317.340</u>
Værdipapirer		<u>287.722</u>	<u>317.340</u>
Likvide beholdninger		<u>30.744</u>	<u>19.422</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>318.466</u>	<u>336.762</u>
Aktiver i alt		<u>3.849.647</u>	<u>2.643.333</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		943.653	853.918
Egenkapital		<u>1.068.653</u>	<u>978.918</u>
Hensættelse til udskudt skat		85.927	81.610
Hensatte forpligtelser i alt		<u>85.927</u>	<u>81.610</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.522.880	1.426.229
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>2.522.880</u>	<u>1.426.229</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	45.111	8.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Selskabsskat		847	15.624
Anden gæld		39	0
Periodeafgrænsningsposter		0	5.304
Deposita		118.190	119.290
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>172.187</u>	<u>156.576</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.695.067</u>	<u>1.582.805</u>
Passiver i alt		<u>3.849.647</u>	<u>2.643.333</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer

Værdiregulering investeringsejendomme

27.787	411.505
<u>27.787</u>	<u>411.505</u>
<u>27.787</u>	<u>411.505</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	1.895.066
Tilgang i årets løb	<u>1.196.823</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.091.889</u>
Opskrivning til dagsværdig primo	411.505
Årets værdireguleringer	<u>27.787</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>439.292</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.531.181</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme er 6 udlejningsendomme beliggende i Randers. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastgraden udgør 7% for alle ejendomme, dog undtaget 1 ejendom som er handlet september måned 2020, og er medtaget til anskaffelsessummen, som vurderes til at afspejle dagsværdigen.

En forøgelse af afkastgraden på ejendommene med 0,5% point vil reducere dagsværdien med t.kr.156 og en reducere af afkastgraden med 0,5% point vil forøge værdien med t.kr. 175.

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
3 Værdipapirer		
Aktier	<u>287.722</u>	<u>317.340</u>
	<u>287.722</u>	<u>317.340</u>

Urealiserede tab vedrørende aktier for indeværende regnskabsår er indregnet i resultatopgørelse med kr. 29.618

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.434.587</u>	<u>2.567.991</u>	<u>45.111</u>	<u>2.169.602</u>
	<u>1.434.587</u>	<u>2.567.991</u>	<u>45.111</u>	<u>2.169.602</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. t.kr. 2.568 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.531.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for ialt tkr. 294 i overstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for tkr. 40 i ejerforeningen Skelvangsvej 151 2. th, tkr. 15 i Skelvangsvej 157 1.tv, tkr. 47 i Skelvangsvej 101 st. tv., tkr. 15 i Skelvangsvej 161 st tv, samt tkr. 47 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
RID: 12282427
Tidspunkt for underskrift: 12-06-2021 kl.: 22:32:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Brian Sørensen

Som Revisor
RID: 16483495
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2021 kl.: 07:25:17
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Damkjær Bak

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-138664708025
Tidspunkt for underskrift: 15-06-2021 kl.: 21:09:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 87b6edb1PkW242490836

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.