

Strandvejen 29   
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.   
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61   
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99  
Fax 70 23 09 99  
CVR-nr. 31 26 20 89  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk

**Bakken 2 ApS**

**Grimhøjvej 14  
8220 Brabrand**

**ÅRSRAPPORT  
2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2016

---

Dirigent

**CVR-nr. 30 06 55 49**

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Bakken 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den     /     2016

### Direktion

Carsten Speedtsberg Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne af Bakken 2 ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bakken 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus N, den / 2016

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31262089

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor

Michael Bagner  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bakken 2 ApS  
Grimhøjvej 14  
8220 Brabrand

CVR-nr: 30 06 55 49  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestre Ringgade 61  
8200 Aarhus N

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på tkr. 56 og betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital er negativ. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabs kapitalejer fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Selskabets ejer ønsker at stille yderligere kapital til rådighed såfremt det skulle blive nødvendigt.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Bakken 2 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

#### Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 år

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>263.266</b>	<b>198.858</b>
Værdireguleringer af investeringsejendomme	5.860	46.895
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-8.557	-8.558
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>260.569</b>	<b>237.195</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.596	-3.826
Andre finansielle omkostninger	-181.988	-202.479
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>70.985</b>	<b>30.890</b>
Skat af årets resultat	-15.160	2.067
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>55.825</b>	<b>32.957</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	55.825	32.957
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>55.825</b>	<b>32.957</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	5.802.020	5.798.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.111	25.669
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.819.131</b>	<b>5.823.709</b>
Udskudt skatteaktiv	0	2.067
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>2.067</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>5.819.131</b>	<b>5.825.776</b>
Likvide beholdninger	21.387	17.442
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>21.387</b>	<b>17.442</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.840.518</b>	<b>5.843.218</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.557.484	-1.613.309
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-1.432.484</b>	<b>-1.488.309</b>
Hensættelse til udskudt skat	435	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>435</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.993.446	6.881.768
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.993.446</b>	<b>6.881.768</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	109.661	132.880
Kreditinstitutter	3.845.815	13.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	194.187	190.135
Selskabsskat	16.202	0
Anden gæld	105.756	105.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.279.121</b>	<b>449.759</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.272.567</b>	<b>7.331.527</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.840.518</b>	<b>5.843.218</b>

2 Eventualposter mv.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	7.012.303	3.102.642	109.661	2.569.337
	<u>7.012.303</u>	<u>3.102.642</u>	<u>109.661</u>	<u>2.569.337</u>

**2 Eventualposter mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er udstedt ejerpantebrev stort kr. 3.700.000 og realkreditpantebrev på kr. 3.322.000 i ejendommen Bakken 2A-C, 8660 Skanderborg. Ejendommen har en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-2013 på kr. 5.798.040.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Carsten Speedtsberg Rasmussen

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-423730040964

IP: 185.17.216.101

09-05-2016 kl. 06:36:13 UTC

NEM ID 

## Michael Bagner

registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:89131450

IP: 87.54.61.230

09-05-2016 kl. 06:41:35 UTC

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:1282050881348

IP: 87.54.61.230

09-05-2016 kl. 06:52:21 UTC

NEM ID 

## Carsten Speedtsberg Rasmussen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-423730040964

IP: 185.17.216.101

09-05-2016 kl. 06:57:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5WC4W-GCQJL-EFJHD-36F3Q-D6YGU-IXK47

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>