



Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS

Ribe Landevej 45
7250 Hejnsvig
CVR-nr. 30590511

Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
12.01.2021

Morten Bay Petersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS

Ribe Landevej 45

7250 Hejnsvig

CVR-nr.: 30590511

Hjemsted: Hejnsvig

Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

Direktion

Laila Skovsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 for Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hejnsvig, den 12.01.2021

Direktion

Laila Skovsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der kan opnås tilsagn om begærede kreditrammer til finansiering af driften samt indgå afdragsordning med offentlige myndigheder, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn og ordning vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører

handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 12.01.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kirsten Qvist Kiil-Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26746

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 49 t.kr. mod et overskud på 102 t.kr. året før.

Årets resultat er negativt påvirket af engangsomkostning, hvorfor der forventes et positivt resultat næste år.

Finansiering og likviditet

Koncernforbundne selskaber til Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS kautionerer indbyrdes for hinanden og har samme ultimative ejerkræds og anses derfor i kreditmæssig sammenhæng for en enhed.

Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS er derfor afhængig af den samlede finansiering i de tilknyttede virksomheder i koncernen.

Som følge af bl.a. coronanedlukning er der realiseret et underskud i søsterselskabet Baytech A/S, ligesom den fortsat høje pengebinding i varelagre har udfordret de koncernforbundne selskabers likviditet i årets løb.

Selskabets ledelse har på den baggrund afsøgt mulighederne for fremskaffelse af yderligere likviditet og finansiering.

Budgettet for det kommende regnskabsår 2020/21 udviser et positivt resultat i Baytech A/S, hvilket underbygges af det interne halvårsregnskab, som afviger positivt i forhold til budgettet.

Selskabet har endnu ikke på tidspunktet for regnskabsaflæggelse opnået endeligt banktilsagn for det kommende år samt opnået afdragsordning med offentlige myndigheder.

Der er således på nuværende tidspunkt usikkerhed om den fortsatte finansiering mv., men selskabets ledelse arbejder på at finde en blivende løsning. Det er ledelsens vurdering, at disse forhandlinger bliver tilendebragt snarest med et positivt udfald.

På baggrund af budgettet og forventningen om et positivt udfald af forhandlingerne vurderer ledelsen, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag, hvorved årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		880.044	896.693
Af- og nedskrivninger	2	(716.472)	(558.565)
Driftsresultat		163.572	338.128
Andre finansielle indtægter	3	42.344	31.282
Andre finansielle omkostninger	4	(266.476)	(238.792)
Resultat før skat		(60.560)	130.618
Skat af årets resultat	5	11.105	(28.736)
Årets resultat		(49.455)	101.882
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(49.455)	101.882
Resultatdisponering		(49.455)	101.882

Balance pr. 30.06.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		8.983.528	9.700.000
Materielle aktiver	6	8.983.528	9.700.000
Anlægsaktiver		8.983.528	9.700.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.060.361	813.338
Tilgodehavender		1.060.361	813.338
Omsætningsaktiver		1.060.361	813.338
Aktiver		10.043.889	10.513.338

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.340.182	2.463.349
Overført overskud eller underskud		752.757	679.045
Egenkapital		3.217.939	3.267.394
Udskudt skat		451.034	520.662
Hensatte forpligtelser		451.034	520.662
Gæld til realkreditinstitutter		2.634.664	3.033.037
Skyldige sambeskatningsbidrag		58.523	49.342
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.693.187	3.082.379
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	401.447	399.898
Bankgæld		2.728.034	2.945.848
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.965	2.315
Skyldige sambeskatningsbidrag		49.342	31.526
Anden gæld		489.941	263.316
Kortfristede gældsforpligtelser		3.681.729	3.642.903
Gældsforpligtelser		6.374.916	6.725.282
Passiver		10.043.889	10.513.338
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.463.349	679.045	3.267.394
Opløsning af opskrivninger	0	(123.167)	123.167	0
Årets resultat	0	0	(49.455)	(49.455)
Egenkapital ultimo	125.000	2.340.182	752.757	3.217.939

Noter

1 Going concern

Koncernforbundne selskaber til Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS kautitionerer indbyrdes for hinanden og har samme ultimative ejerkreds og anses derfor i kreditmæssig sammenhæng for en enhed.

Bay & Skovsgaard Ejendomme ApS er derfor afhængig af den samlede finansiering i de tilknyttede virksomheder i koncernen.

Som følge af underskud i søsterselskabet Baytech A/S samt den fortsat høje pengebinding i varelagre har de koncernforbundne selskabers likviditet været udfordret i årets løb.

Selskabets ledelse har på den baggrund afsøgt mulighederne for fremskaffelse af yderligere likviditet og finansiering.

Budgettet for det kommende regnskabsår 2020/21 udviser et positivt resultat i Baytech A/S, hvilket underbygges af det interne halvårsregnskab, som afviger positivt i forhold til budgettet.

Selskabet har endnu ikke på tidspunktet for regnskabsaflæggelse opnået endeligt banktilsagn for det kommende år samt opnået afdragsordning med offentlige myndigheder.

Der er således på nuværende tidspunkt usikkerhed om den fortsatte finansiering mv., men selskabets ledelse arbejder på at finde en blivende løsning. Det er ledelsens vurdering, at disse forhandlinger bliver tilendebragt snarest med et positivt udfald.

På baggrund af budgettet og forventningen om et positivt udfald af forhandlingerne vurderer ledelsen, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalgrundlag, hvorved årsregnskabet kan aflægges under forudsætning om fortsat drift.

2 Af- og nedskrivninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	716.472	558.565
	716.472	558.565

3 Andre finansielle indtægter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	37.483	31.282
Valutakursreguleringer	4.861	0
	42.344	31.282

4 Andre finansielle omkostninger

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	224.317	235.191
Valutakursreguleringer	0	3.490
Øvrige finansielle omkostninger	42.159	111
	266.476	238.792

5 Skat af årets resultat

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
Aktuel skat	58.523	49.342
Ændring af udskudt skat	(69.628)	(20.606)
	(11.105)	28.736

6 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.965.135
Kostpris ultimo	11.965.135
Opskrivninger primo	3.158.140
Opskrivninger ultimo	3.158.140
Af- og nedskrivninger primo	(5.423.275)
Årets afskrivninger	(716.472)
Af- og nedskrivninger ultimo	(6.139.747)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.983.528
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	5.983.295

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	401.447	399.898	2.634.664	1.113.264
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	58.523	0
	401.447	399.898	2.693.187	1.113.264

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Baytech Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret 2 ejerpantebreve på nom. 4.750 t.kr. i ejendomme.

Til sikkerhed for MLML Holding ApS's gæld til 3. mand er et af ejerpantebrevene på nom. 2.500 t.kr. tillige stillet som sikkerhed. Denne gæld udgør ifølge MLML Holding ApS 2.517 t.kr. pr. 30.06.2020.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.984 t.kr.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitut. Kautionerne er ulimiterede. Bankgælden i tilknyttede virksomheder udgør 9.261 kr.

Til sikkerhed for søsterselskabs gæld til 3. mand er deponeret ejerpantebrev på nom. 1.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.984 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger .

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

20 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.