

---

# ***Baes Ejendomme ApS***

Næstvedvej 50E, 4684 Holmegaard

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 31 08 07 97

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/6 2016

Morten Baes Christensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Baes Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20. juni 2016

## Direktion

Morten Baes Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Baes Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Baes Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Næstved, den 20. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten K. Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Baes Ejendomme ApS  
Næstvedvej 50E  
4684 Holmegaard

Telefon: 22116264

CVR-nr.: 31 08 07 97

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Morten Baes Christensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

### Pengeinstitut

Lollands Bank  
Algade 52  
4760 Vordingborg

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Baes Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, administrere samt udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 77.945, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 152.203.

## Kapitalberedskabet

Selskabets kapital er tabt. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen ved fremtidig indtjening eller ved omstrukturering af selskabet. Ledelsen forventer desuden at støtte selskabet økonomisk for at finansiere virksomhedens drift det kommende år, i det omfang det er nødvendigt, og har i den forbindelse underskrevet en støtteerklæring gældende til 30. juni 2017.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>55.847</b>	<b>211.978</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-36.006	-36.108
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>19.841</b>	<b>175.870</b>
Finansielle indtægter	2	39.137	56
Finansielle omkostninger	3	-136.923	-146.785
<b>Resultat før skat</b>		<b>-77.945</b>	<b>29.141</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-77.945</b>	<b>29.141</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		-77.945	29.141
		<b>-77.945</b>	<b>29.141</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		2.315.809	2.382.665
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.315.809</b>	<b>2.382.665</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.315.809</b>	<b>2.382.665</b>
Andre tilgodehavender		39.111	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.111</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.042</b>	<b>37.469</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.153</b>	<b>37.469</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.377.962</b>	<b>2.420.134</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-277.203	-199.257
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>-152.203</b>	<b>-74.257</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.732.744	1.757.629
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6</b>	<b>1.732.744</b>	<b>1.757.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	37.100	36.000
Kreditinstitutter		57.597	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		702.724	700.762
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>797.421</b>	<b>736.762</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.530.165</b>	<b>2.494.391</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.377.962</b>	<b>2.420.134</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	36.006	36.108
	<b>36.006</b>	<b>36.108</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	39.137	56
	<b>39.137</b>	<b>56</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	136.923	146.785
	<b>136.923</b>	<b>146.785</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		2.599.313
Afgang i årets løb		-30.850
Kostpris 31. december		2.568.463
Ned- og afskrivninger 1. januar		216.648
Årets afskrivninger		36.006
Ned- og afskrivninger 31. december		252.654
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.315.809</b>
Afskrives over		50 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 2.050.000.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	-199.258	-74.258
Årets resultat	0	-77.945	-77.945
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>-277.203</b>	<b>-152.203</b>

## 6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.584.344	1.613.629
Mellem 1 og 5 år	148.400	144.000
Langfristet del	1.732.744	1.757.629
Inden for 1 år	37.100	36.000
	<b>1.769.844</b>	<b>1.793.629</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Baes Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består alene af lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger og andre omkostninger der er forbundet med virksomhedens aktivitet.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Øvrige bygninger	50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.