

Bach Christensen Invest ApS

Farvervej 21, 8800 Viborg
CVR-nr. 32 89 16 59

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.11.23

Ole Anders Petersen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

Bach Christensen Invest ApS
Farvervej 21
8800 Viborg
Danmark
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 32 89 16 59
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Ole Anders Petersen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

Associeret virksomhed

Sct. Mathias Invest ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Bach Christensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 16. oktober 2023

Direktionen

Ole Anders Petersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bach Christensen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Christensen Invest ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 16. oktober 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29497

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK 291.307 mod DKK 111.393 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.930.780.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat for det kommende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	237.752	602.066
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.000	-687.471
Resultat af primær drift	257.752	-85.405
1 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	260.968	249.825
Andre finansielle indtægter	57.418	210.671
2 Andre finansielle omkostninger	-274.877	-310.072
Resultat før skat	301.261	65.019
3 Skat af årets resultat	-9.954	46.374
Årets resultat	291.307	111.393

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	260.968	249.825
Overført resultat	30.339	-138.432
I alt	291.307	111.393

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	12.500.000	12.480.000
4	Materielle anlægsaktiver i alt	12.500.000	12.480.000
5	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.050.031	789.063
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.050.031	789.063
	Anlægsaktiver i alt	13.550.031	13.269.063
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.686.519	1.629.101
	Udskudt skatteaktiv	24.985	0
	Andre tilgodehavender	21.747	86.309
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.093
	Tilgodehavender i alt	1.733.251	1.721.503
	Omsætningsaktiver i alt	1.733.251	1.721.503
	Aktiver i alt	15.283.282	14.990.566

	30.06.23	30.06.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.010.031	749.063
Overført resultat	4.840.749	4.810.410
Egenkapital i alt	5.930.780	5.639.473
Hensættelser til udskudt skat	219.793	184.854
Hensatte forpligtelser i alt	219.793	184.854
6 Gæld til realkreditinstitutter	7.236.262	7.296.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.236.262	7.296.715
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.211	102.584
Gæld til øvrige kreditinstitutter	610.413	269.102
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.241	374.558
Gæld til tilknyttede virksomheder	914.322	115.151
Deposita	265.857	162.857
Selskabsskat	0	845.272
Anden gæld	9.403	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.896.447	1.869.524
Gældsforpligtelser i alt	9.132.709	9.166.239
Passiver i alt	15.283.282	14.990.566

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	80.000	499.238	4.948.842	5.528.080
Forslag til resultatdisponering	0	249.825	-138.432	111.393
Saldo pr. 30.06.22	80.000	749.063	4.810.410	5.639.473
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	80.000	749.063	4.810.410	5.639.473
Forslag til resultatdisponering	0	260.968	30.339	291.307
Saldo pr. 30.06.23	80.000	1.010.031	4.840.749	5.930.780

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Resultatandele fra associerede virksomheder	260.968	249.825
I alt	260.968	249.825

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	253.827	121.698
Øvrige finansielle omkostninger	21.050	188.374
I alt	274.877	310.072

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-24.993	845.272
Årets regulering af udskudt skat	34.947	-891.646
I alt	9.954	-46.374

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.22	12.121.559
Kostpris pr. 30.06.23	12.121.559
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	358.441
Dagsværdireguleringer i året	20.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	378.441
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	12.500.000

5. Kapitalandele i associerede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.07.22	40.001
Kostpris pr. 30.06.23	40.001
Opskrivninger pr. 01.07.22	749.062
Årets resultat fra kapitalandele	260.968
Opskrivninger pr. 30.06.23	1.010.030
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	1.050.031
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Associerede virksomheder:	
Sct. Mathias Invest ApS, Viborg	40%

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23	Gæld i alt 30.06.22
Gæld til realkreditinstitutter	72.211	6.878.333	7.308.473	7.399.299
I alt	72.211	6.878.333	7.308.473	7.399.299

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	12.500.000	12.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	20.000	20.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Opgørelse af dagsværdien på disse to ejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,5-5% på boligelejemål og 6% på erhvervslejemål. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes primært til boligudlejning og er beliggende centralt i Viborg og Aalestrup.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

8. Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser

Selskabets bankforbindelse har stillet garanti for realkreditinstitut på t.DKK 452.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet VIBO ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 7.308 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 500, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.500.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

For kapitalandele i associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i associerede virksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændel-
sessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke
afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab ind-
regnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende
værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de
enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at
et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger
vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under
egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den
regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skat-
tepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat
under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.