

Bunch ApS
Kastanievej 31
7700 Thisted
CVR-nr. 34088969

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.06.2018

Dirigent

Navn: Mette Hjorth Bunch

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bunch ApS
Kastanievej 31
7700 Thisted

CVR-nr.: 34088969
Stiftet: 13.12.2011
Hjemsted: Thisted
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Carsten Pedersen Bunch

Bank

Sønderhå-Hørsted Sparekasse
Legindvej 86
7752 Snedsted

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Bunch 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 30.05.2018

Direktion

Carsten Pedersen Bunch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Bunch ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bunch ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 30.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Troels Løvschall

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32206

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme og kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 294 t.kr. mod 226 t.kr. året før. Det ordinære resultat efter skat udgør 343 t.kr. mod 178. t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien opgørelse for den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkrav er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav. Der henvises i øvrigt til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		294.225	226.364
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(226.356)	0
Andre eksterne omkostninger		<u>(111.024)</u>	<u>(120.194)</u>
Driftsresultat		(43.155)	106.170
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		500.000	0
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		0	135.575
Andre finansielle indtægter		0	230
Andre finansielle omkostninger		<u>(93.866)</u>	<u>(59.000)</u>
Resultat før skat		362.979	182.975
Skat af årets resultat	2	<u>(19.668)</u>	<u>(4.840)</u>
Årets resultat		<u>343.311</u>	<u>178.135</u>
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		50.000	36.000
Overført resultat		<u>293.311</u>	<u>142.135</u>
		<u>343.311</u>	<u>178.135</u>

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		4.000.000	2.216.036
Materielle anlægsaktiver	3	4.000.000	2.216.036
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.281.656	227.656
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	29.000
Finansielle anlægsaktiver	4	1.281.656	256.656
Anlægsaktiver		5.281.656	2.472.692
Tilgodehavende selskabsskat		8.456	15.160
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		84.876	0
Tilgodehavender		93.332	15.160
Likvide beholdninger		0	23.658
Omsætningsaktiver		93.332	38.818
Aktiver		5.374.988	2.511.510

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.888.571	1.595.260
Egenkapital		1.968.571	1.675.260
Gæld til realkreditinstitutter		1.036.513	0
Bankgæld		1.145.881	0
Langfristede gældsforpligtelser		2.182.394	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		170.910	0
Bankgæld		273.281	0
Deposita		81.900	59.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.760	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.000	0
Anden gæld		641.172	776.550
Kortfristede gældsforpligtelser		1.224.023	836.250
Gældsforpligtelser		3.406.417	836.250
Passiver		5.374.988	2.511.510
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.595.260	0	1.675.260
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(50.000)	(50.000)
Årets resultat	0	293.311	50.000	343.311
Egenkapital ultimo	80.000	1.888.571	0	1.968.571

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme er erhvervs- og boliglejemål beliggende i Thisted, Nykøbing Mors og Skanderborg. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Alle lejemål er udlejet 100% på lejekontrakter der kan opsiges med 3-6 måneders varsel. Der er ved beregningen foretaget fradrag vedrørende vedligeholdelse af enkelte ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 6% pr. 31. december 2017.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere dagsværdien med 370 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	19.668	4.840
	19.668	4.840
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		2.216.036
Tilgange		2.010.320
Kostpris ultimo		4.226.356
Årets dagsværdireguleringer		(226.356)
Dagsværdireguleringer ultimo		(226.356)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		4.000.000

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	227.656	45.000
Tilgange	1.054.000	0
Afgange	0	(37.000)
Kostpris ultimo	1.281.656	8.000
Nedskrivninger primo	0	(16.000)
Tilbageførsel ved afgange	0	8.000
Nedskrivninger ultimo	0	(8.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.281.656	0

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Anparter	80	1000	80.000
	80		80.000

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bunch ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler 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 administrationselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpartebreve på i alt 3.450 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

Ejerpartebreve giver pant i ovenstående materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancen dagen udgør 2.316 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 1.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt, bortset fra nedenstående, efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis ved præsentation af deposita. Deposita indregnes nu efter opsigelsesvarsel på lejekontrakterne. Som følge heraf er deposita reklassificeret til kortfristet gæld. Sammenligningstallene er blevet tilpasset den ændret regnskabspraksis. Reklassifikation har ingen effekt på resultat, balance eller egenkapital.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelse, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrations- og salgsfremmende omkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 nominal værdi.