

**Baunebakken ApS**

**Baunebakkevej 2**

**2650 Hvidovre**

**CVR-nr. 35 51 24 11**

**Årsrapport for 2018/19**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. september 2019

---

John Møllegaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Baunebakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. september 2019

### **Direktion**

John Møllegaard  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Baunebakken ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Baunebakken ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 30. september 2019

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33208

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Baunebakken ApS  
Baunebakkevej 2  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 35 51 24 11

Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019

Stiftet: 8. oktober 2013

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Hvidovre

### Direktion

John Møllegaard, direktør

### Revisor

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve ejendom, udlejning af lokaler samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 494.637, og selskabets balance pr. 30. april 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.144.689.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Baunebakken ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets ejendom. Nettoomsætning opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedørende udlejningsejendommen, salg, reklame, administration, lokaler, mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2019 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. april 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma ibo erhvervs-ejendomsmæglere ApS.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

## **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.

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.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>221.883</b>	<b>297.784</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-25.000</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>221.883</b>	<b>272.784</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>450.000</u>	<u>2.925.562</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>671.883</b>	<b>3.198.346</b>
Finansielle indtægter	1	23.006	20.563
Finansielle omkostninger		<u>-60.293</u>	<u>-66.091</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>634.596</b>	<b>3.152.818</b>
Skat af årets resultat		<u>-139.959</u>	<u>-693.850</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>494.637</u></b>	<b><u>2.458.968</u></b>
Foreslået udbytte		560.000	0
Overført resultat		<u>-65.363</u>	<u>2.458.968</u>
		<b><u>494.637</u></b>	<b><u>2.458.968</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>4.750.000</u>	<u>4.300.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.750.000</u></b>	<b><u>4.300.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.750.000</u></b>	<b><u>4.300.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	140.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		558.307	537.395
Andre tilgodehavender		<u>1.433</u>	<u>1.405</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>559.740</u></b>	<b><u>678.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>559.740</u></b>	<b><u>678.800</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.309.740</u></u></b>	<b><u><u>4.978.800</u></u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		2.504.689	2.570.052
Foreslået udbytte for regnskabsåret		560.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.144.689</u></b>	<b><u>2.650.052</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		753.292	666.705
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>753.292</u></b>	<b><u>666.705</u></b>
Banker		631.314	713.817
Gæld til realkreditinstitutter		351.068	438.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>982.382</u></b>	<b><u>1.152.385</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	186.906	183.626
Banker		53.653	169.553
Modtagne forudbetalinger fra kunder		22.953	22.175
Selskabsskat		90.865	57.904
Anden gæld		15.000	16.400
Deposita		60.000	60.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>429.377</u></b>	<b><u>509.658</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.411.759</u></b>	<b><u>1.662.043</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.309.740</u></b>	<b><u>4.978.800</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.978	20.535
Andre finansielle indtægter	<u>28</u>	<u>28</u>
	<b><u>23.006</u></b>	<b><u>20.563</u></b>

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2018	1.450.000
Kostpris 30. april 2019	1.450.000
Værdireguleringer 1. maj 2018	2.850.000
Årets værdireguleringer	450.000
Værdireguleringer 30. april 2019	3.300.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b><u>4.750.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende på Baunebakkevej 2, 2650 Hvidovre. Dagsværdi er opgjort på baggrund af et normalafkast på 247 t.kr. og med et afkastkrav på 5,2 %.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,70	5,20	5,70
Dagsværdi	5.300.000	4.750.000	4.300.000
Ændring i dagsværdi	550.000	0	-450.000

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	80.000	2.570.052	0	2.650.052
Årets resultat	0	-65.363	560.000	494.637
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>2.504.689</b>	<b>560.000</b>	<b>3.144.689</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	810.048	730.720	99.406	148.044
Gæld til realkreditinstitutter	525.963	438.568	87.500	0
	<b>1.336.011</b>	<b>1.169.288</b>	<b>186.906</b>	<b>148.044</b>

### 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Møllegaard Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut og pengeinstitut er der tinglyst realkreditpantebrev nom. t.kr. 870 og ejerpantebrev nom. t.kr. 1.700 med sikkerhed i ejendom til bogført værdi t.kr. 4.750.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Møllegaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9802-2002-2-381247346760  
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 10:52:43  
Underskrevet med NemID

## Frederik Bille

---

Som Statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 30614065  
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 11:36:51  
Underskrevet med NemID

## John Møllegaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9802-2002-2-381247346760  
Tidspunkt for underskrift: 30-09-2019 kl.: 11:42:42  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b0afe66aUNRn27211617

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).