



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

BAAGØE EJENDOMME APS
JENS FINDERUPSVEJ 4, NR. SØBY, 7840 HØJSLEV
ÅRSRAPPORT
1. MAJ - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. april 2017

Lars Baagøe

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Baagøe Ejendomme ApS Jens Finderupsvej 4, Nr. Søby 7840 Højslev
	CVR-nr.: 35 82 69 47 Stiftet: 9. april 2014 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Direktion	Lars Baagøe
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
Pengeinstitut	Salling Bank A/S Frederiksgade 6 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj - 31. december 2016 for Baagø Ejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nr. Søby, den 21. marts 2017

Direktion:

Lars Baagø

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Baagøe Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Baagøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

Skive, den 21. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er tilfredsstillende.

Selskabet har i 2016 omlagt deres regnskabsår, grundet tilpasning af modervirksomhedens regnskabsår, således regnskabsåret fremadrettet følger kalenderåret. Det betyder, at regnskabets sammenligningstal dækker over perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 (12 måneder) mens indeværende periodes tal dækker over perioden 1. maj 2016 - 31. december 2016 (8 måneder).

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan således ikke sammenholdes med indeværende periode.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	1/5 2015 - 30/4 2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		105.586	199.318
Af- og nedskrivninger.....		-25.167	-37.750
DRIFTSRESULTAT		80.419	161.568
Andre finansielle omkostninger.....	1	-78.700	-117.248
RESULTAT FØR SKAT		1.719	44.320
Skat af årets resultat.....	2	-360	-13.486
ÅRETS RESULTAT		1.359	30.834
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.359	30.834
I ALT		1.359	30.834

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	30/4 2016 kr.
Grunde og bygninger.....		3.149.363	3.174.530
Materielle anlægsaktiver.....	3	3.149.363	3.174.530
ANLÆGSAKTIVER.....		3.149.363	3.174.530
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		19.313	34.485
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.666	0
Andre tilgodehavender.....		36.255	7.621
Tilgodehavende selskabsskat.....		8.514	12.180
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.272
Tilgodehavender.....		67.748	60.558
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		67.748	60.558
AKTIVER.....		3.217.111	3.235.088
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		84.275	82.916
EGENKAPITAL.....	4	164.275	162.916
Hensættelse til udskudt skat.....		31.464	37.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		31.464	37.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.915.728	1.986.881
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.915.728	1.986.881
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	94.246	90.800
Gæld til pengeinstitutter.....		467.881	403.123
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		53.049	8.917
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		462.122	449.982
Selskabsskat.....		5.896	0
Anden gæld.....		22.450	88.469
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.105.644	1.048.291
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.021.372	3.035.172
PASSIVER.....		3.217.111	3.235.088
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2016	1/5 2015 - 30/4 2016	Note
	kr.	kr.	
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder	12.140	16.443	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	66.560	100.805	
	78.700	117.248	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	5.896	-8.514	
Regulering af udskudt skat.....	-5.536	22.000	
	360	13.486	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. maj 2016.....		3.250.030	
Kostpris 31. december 2016.....		3.250.030	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016		75.500	
Årets afskrivninger		25.167	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		100.667	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		3.149.363	
Egenkapital			4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	80.000	82.916	162.916
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.359	1.359
Egenkapital 31. december 2016.....	80.000	84.275	164.275
Langfristede gældsforpligtelser			5
	1/5 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.077.681	2.009.974	94.246
	2.077.681	2.009.974	94.246
			Restgæld efter 5 år
			1.548.388
			1.548.388

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Baagø Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, 468 tkr., er der afgivet et ejerpantebrev på 1.850 tkr. med pant til ejendommen Ulvevej 22, Skive. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 3.149 tkr. pr. 31. december 2016.

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut, 2.010 tkr., er der afgivet et pantebrev på 2.275 tkr. med pant til ejendommen Ulvevej 22, Skive. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør 3.149 tkr. pr. 31. december 2016.

Pengeinstitut har overfor realkreditinstitut stillet garanti på 1.138 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Baagøe Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende periode, da indeværende periode er en omlægningsperiode på 8 måneder, mens sidste periode dækker 12 måneder.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	40 år	50 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.