

## Ejendomsselskabet Bakkely ApS

Østergårdsstræde 32

4772 Langebæk

CVR-nr. 37638544

## Årsrapport for 2018

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. maj 2019

---

Palle Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Bakkely 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langebæk, den 24. januar 2019

### Direktion

Palle Hansen  
Direktør

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Bakkely ApS Østergårdsstræde 32 4772 Langebæk
CVR-nr.	37638544
Stiftelsesdato	19. april 2016
Hjemsted	Vordingborg
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Palle Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	SJ Consult IVS Spurvevej 112 4171 Glumsø CVR-nr.: 39167220

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og drive fast ejendom.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bakkely ApS for 2018 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>221.217</b>	<b>114.953</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-40.875	-20.438
<b>Driftsresultat</b>		<b>180.342</b>	<b>94.515</b>
Finansielle indtægter		2.250	24
Andre finansielle omkostninger		-139.001	-66.292
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.591</b>	<b>28.247</b>
Skat af årets resultat		-9.185	-4.839
<b>Årets resultat</b>		<b>34.406</b>	<b>23.408</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		34.406	23.408
<b>Resultatdisponering</b>		<b>34.406</b>	<b>23.408</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	1	2.923.361	2.964.236
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.923.361</b>	<b>2.964.236</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.923.361</b>	<b>2.964.236</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		52.250	72.340
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.250</b>	<b>72.340</b>
Likvide beholdninger		53.200	78.749
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>105.450</b>	<b>151.089</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.028.811</b>	<b>3.115.325</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		51.564	17.158
<b>Egenkapital</b>		<b>101.564</b>	<b>67.158</b>
Hensættelser til udskudt skat		27.575	4.839
Gæld til kreditinstitutter		1.774.894	1.889.913
Gæld til banker		889.088	903.771
Deposita		60.000	60.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>2.723.982</b>	<b>2.853.684</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		135.267	138.394
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.167	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		22.256	51.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>175.690</b>	<b>189.644</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.899.672</b>	<b>3.043.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.028.811</b>	<b>3.115.325</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	17.158	67.158
Årets resultat	0	34.406	34.406
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>51.564</b>	<b>101.564</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017
Saldo primo	50.000	0
Årets tilgang	0	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

	2018	2017
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.984.674	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	2.984.674
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.984.674</b>	<b>2.984.674</b>
Af- og nedskrivninger primo	-20.438	0
Årets afskrivninger	-40.875	-20.438
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-61.313</b>	<b>-20.438</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.923.361</b>	<b>2.964.236</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.774.894	115.018	1.293.351
Gæld til banker	889.088	20.249	790.054
Deposita	60.000	0	0
	<b>2.723.982</b>	<b>135.267</b>	<b>2.083.405</b>

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller -forpligtelser udover det i årsregnskabet anført.

## 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og banker, er der givet pant med kr. 3.377.000 i grund og bygninger.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 5. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---