

# Backmann Ejendomme ApS

Rypevej 17

2970 Hørsholm

CVR-nr. 38769685

## Årsrapport 2017/18

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019

---

Thomas Backmann  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. juli 2017 - 31. december 2018 for Backmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 3. juli 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 21. maj 2019

### **Direktion**

Thomas Backmann  
Adm. direktør

**Backmann Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Backmann Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Backmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 3. juli 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hørsholm, den 21. maj 2019

**Revisorkompagniet**

**Godkendt Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 34045607

Bjarne Bastved

Registreret revisor

mne110

Medlem af FSR - danske revisorer

## Backmann Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Backmann Ejendomme ApS Rypevej 17 2970 Hørsholm
CVR-nr.	38769685
Stiftelsesdato	3. juli 2017
Regnskabsår	3. juli 2017 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Thomas Backmann, Adm. direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Backmann Holding ApS
<b>Tilknyttede virksomheder</b>	Backmann Holding ApS
<b>Revisor</b>	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2. 2970 Hørsholm CVR-nr.: 34045607

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg, investering og udlejning af ejendomme, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 3. juli 2017 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 37.356, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.599.167, og en egenkapital på kr. 87.356.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Backmann Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2017/18 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedr. investeringsejendom/udlejningsejendom samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### **Eksterne omkostninger**

Omfatter omkostninger til fællesudgifter, ejendomsskatter, vedligeholdelse samt øvrige administrationsomkostninger vedr. investeringsejendom.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.

### **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 for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-15.147</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15.147</b>
Andre finansielle indtægter	2	123.364
Finansielle omkostninger	3	<u>-59.845</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>48.372</b>
Skat af årets resultat		<u>-11.016</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>37.356</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>37.356</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>37.356</b>

Backmann Ejendomme ApS

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme		2.263.838
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.263.838</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.263.838</b>
Tilgodehavende selskabsskat		1.491
Andre tilgodehavender		1.665
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.156</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>332.173</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>335.329</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.599.167</b>

**Backmann Ejendomme ApS****Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	50.000
Overført resultat	5	37.356
<b>Egenkapital</b>		<b>87.356</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.620.330
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.620.330</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		44.670
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		756.280
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		11.016
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		766
Deposita		33.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>891.482</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.511.812</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.599.167</b>
Eventualforpligtelser	7	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8	

**Noter**

2017/18

**1. Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal beskæftigede

0

**2. Finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter

123.365

**123.365**

**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

59.845

**59.845**

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo

50.000

**Saldo ultimo**

**50.000**

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen 3. juli 2017.

**5. Overført resultat**

Årets tilgang

37.356

**Saldo ultimo**

**37.356**

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	1.620.330	44.670	1.447.793
	<b>1.620.330</b>	<b>44.670</b>	<b>1.447.793</b>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Backmann Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.