

Bach Carlsen Ejendomme ApS

Højvangen 10 A, 8700 Horsens

CVR-nr. 39 11 01 99

Årsrapport

23. november 2017 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. maj 2019.

Claus Bach
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 23. november 2017 - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018 for Bach Carlsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. november 2017 - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. maj 2019

Direktion

Claus Bach

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Bach Carlsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Carlsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 23. november 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 revisorerets Ethiske 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 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.

Silkeborg, den 7. maj 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars Ole Bärthel

Registreret revisor
mne2371

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bach Carlsen Ejendomme ApS
Højvangen 10 A
8700 Horsens

CVR-nr.: 39 11 01 99
Stiftet: 23. november 2017
Regnskabsår: 23. november - 31. december

Direktion

Claus Bach

Revisor

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Hostrupgade 41
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering, udvikling og udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -144.145 Det ordinære resultat efter skat udgør -449.377. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Regnskabsunderskud er forventeligt under hensyntagen til istandsættelsen af den ny erhvervede ejendom. Det er ledelsens forventning at ejendommen er klar til udlejning i regnskabsåret 2019.

Det bemærkes, at selskabet har tabt sin selskabskapital. I den forbindelse fremhæves det, at kapitalejeren på vegne af søsterselskabet har tilkendegivet sin opbakning ved at stille kapital til rådighed for byggeriet, og fortsat vil bakke op omkring selskabets likviditetsbehov indtil byggeriet er helt afsluttet.

Regnskabet er derfor aflagt som en going concern.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bach Carlsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Det er selskabets første regnskabsår hvorfor der ikke er sammenligningstal. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Den indregnede ejendom er under total reovering. Afskrivningerne starter derfor først når ejendommen er klar til ibrugtagning.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	23/11 2017 - 31/12 2018
Bruttotab	-144.145
1 Personaleomkostninger	0
Driftsresultat	-144.145
2 Øvrige finansielle omkostninger	-429.403
Resultat før skat	-573.548
Skat af årets resultat	124.171
Årets resultat	-449.377
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-449.377
Disponeret i alt	-449.377

Balance

Aktiver	
<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
Anlægsaktiver	
3 Grunde og bygninger	<u>8.408.116</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.408.116</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.408.116</u>
Omsætningsaktiver	
Udskudte skatteaktiver	124.171
Andre tilgodehavender	<u>176.135</u>
Tilgodehavender i alt	<u>300.306</u>
Likvide beholdninger	<u>83.953</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>384.259</u>
Aktiver i alt	<u>8.792.375</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
Passiver	
Egenkapital	
4 Virksomhedskapital	50.000
5 Overført resultat	-449.377
Egenkapital i alt	-399.377
Gældsforpligtelser	
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.515.165
Deposita	64.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.579.478
Kortfristet del af langfristet gæld	464.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	454.828
Anden gæld	1.693.046
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.612.274
Gældsforpligtelser i alt	9.191.752
Passiver i alt	8.792.375
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

Noter

23/11 2017
- 31/12 2018

1. Personaleomkostninger

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	429.403
	<u>429.403</u>

3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	8.408.116
Kostpris 31. december 2018	<u>8.408.116</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>8.408.116</u>

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 23. november 2017	50.000
	<u>50.000</u>

5. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud	-449.377
	<u>-449.377</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.979.565
Heraf forfalder inden for 1 år	-464.400
	<u>6.515.165</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.341.000</u>

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.867 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.408 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Ole Barthel

Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:45825477

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-05-07 16:00:57Z

NEM ID 

Claus Bach

Direktør

På vegne af: Bach Carlsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-025334183656

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-05-09 05:39:06Z

NEM ID 

Claus Bach

Dirigent

På vegne af: Bach Carlsen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-025334183656

IP: 93.166.xxx.xxx

2019-05-09 05:39:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 88WEC-8J2B4-Q1VXD-UEAZQ-WP6IN-DXMLI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>