

# Bach Carlsen Ejendomme ApS

Højvangen 10 A, 8700 Horsens

CVR-nr. 39 11 01 99

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2020.

---

Claus Bach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. maj 2020

**Direktion**

Claus Bach

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

---

### **Til anpartshaveren i Bach Carlsen Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Carlsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 1. maj 2020

### **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: 1. januar - 31. december  
2. regnskabsår

**Direktion**

Claus Bach

**Revisor**

Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Stagehøjvej 22  
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 bruttofortjeneste udgør 576.631 mod -144.145 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 99.709 mod -449.377 sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at selskabet i årsrapporten for 2018 forventede en bruttofortjeneste for 2019 i niveauet og et ordinært resultat efter skat på Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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.

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som huslejen vedrører.

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

### Af- og nedskrivninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 revideres 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	50%

Småaktiver indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	<u>1/1 2019 - 31/12 2019</u>	<u>23/11 2017 - 31/12 2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>576.631</b>	<b>-144.145</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-102.761	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>473.870</b>	<b>-144.145</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-345.913	-429.403
<b>Resultat før skat</b>	<b>127.957</b>	<b>-573.548</b>
Skat af årets resultat	-28.248	124.171
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>99.709</b>	<b>-449.377</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>99.709</b>	<b>-449.377</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	99.709	0
Disponeret fra overført resultat	0	-449.377
<b>Disponeret i alt</b>	<b>99.709</b>	<b>-449.377</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	9.090.134	8.408.116
Materielle anlægsaktiver i alt	9.090.134	8.408.116
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.090.134</b>	<b>8.408.116</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	55.206	0
Udskudte skatteaktiver	95.923	124.171
Andre tilgodehavender	18.154	176.135
Periodeafgrænsningsposter	6.895	0
Tilgodehavender i alt	176.178	300.306
Likvide beholdninger	0	83.953
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>176.178</b>	<b>384.259</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.266.312</b>	<b>8.792.375</b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	-349.668	-449.377
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-299.668</b>	<b>-399.377</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.194.622	6.515.165
Deposita	308.625	64.313
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.503.247	6.579.478
Kortfristet del af langfristet gæld	465.500	464.400
Gæld til pengeinstitutter	5.708	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	82.596	454.827
Anden gæld	2.464.721	1.693.047
Periodeafgrænsningsposter	44.208	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.062.733	2.612.274
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.565.980</b>	<b>9.191.752</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>9.266.312</b>	<b>8.792.375</b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

---

	1/1 2019 - 31/12 2019	23/11 2017 - 31/12 2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	345.913	429.403
	<b>345.913</b>	<b>429.403</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2019	8.408.116	0
Tilgang i årets løb	784.779	8.408.116
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>9.192.895</b>	<b>8.408.116</b>
Årets afskrivninger	-102.761	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019</b>	<b>-102.761</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>9.090.134</b>	<b>8.408.116</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	-449.377	0
Årets overførte overskud eller underskud	99.709	-449.377
	<b>-349.668</b>	<b>-449.377</b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.660.122	6.979.565
Heraf forfalder inden for 1 år	-465.500	-464.400
	<b>6.194.622</b>	<b>6.515.165</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.332.600	4.341.000

## Noter

---

31/12 2019

31/12 2018

### 7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.690 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 9.090 t.kr.

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

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.

## Claus Bach

Som Direktør  
På vegne af Bach Carlsen Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-025334183656  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2020 kl.: 07:41:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Claus Bach

Som Dirigent  
På vegne af Bach Carlsen Ejendomme ApS  
PID: 9208-2002-2-025334183656  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2020 kl.: 07:41:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Lars Ole Bärthel

Som Registreret revisor  
På vegne af Revisionshuset Tal & Tanker  
RID: 45825477  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2020 kl.: 08:25:49  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8c74356cxSQP57595458

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).