

Bager's Ejendomme ApS

Vrangstrup 2
8305 Samsø

Årsrapport
19. april 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/06/2019

Carsten Thomsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Bager's Ejendomme ApS
Vrangstrup 2
8305 Samsø

CVR-nr: 39530759
Regnskabsår: 19/04/2018 - 31/12/2018

Bankforbindelse Jyske Bank A/S

Revisor KROGH & THOMSEN I/S
Ulvehavevej 36
7100 Vejle
DK Danmark
CVR-nr: 19154408
P-enhed: 1003701975

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 19. april til 31. december 2018 for Bager's Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19. april til 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Samsø, den 14/06/2019

Direktion

Arne Holm Bager

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bager's Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bager's Ejendomme ApS for regnskabsåret 19. april 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 19. april 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion

om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Vejle, 14/06/2019

Carsten Thomsen , mne1341
registreret revisor FSR
KROGH & THOMSEN I/S
CVR: 19154408

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og administration af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et overskud på kr. 42.635. Balancen pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 792.635.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode.

BRUTTOFORTJENESTE:

Virksomheden har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost, benævnt bruttofortjeneste.

NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen i det år, hvor lejeindtægter er forfalden.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til administration.

DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter omkostninger til ejendommens drift, ejendomsskatter, renhold, forsikringer, vedligeholdelse og øvrige poster.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Ejendommene værdiansættes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger. Der foretages afskrivninger over ejendommens forventede levetid.

TILGODEHAVENDER:

Tilgodehavender indregnes til nominel værdi.

GÆLDSPOSTER:

Prioritetslån er medregnet med de nominelle beløb. Anden gæld er medregnet med de nominelle beløb.

SELSKABSSKAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet på grundlag af årets resultat, reguleret for skattemæssige dispositioner.

Resultatopgørelse 19. apr. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		253.003
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-88.945
Resultat af ordinær primær drift		164.058
Øvrige finansielle omkostninger		-106.423
Ordinært resultat før skat		57.635
Skat af årets resultat	2	-15.000
Årets resultat		42.635
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		42.635
I alt		42.635

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.
Grunde og bygninger		4.140.000
Materielle anlægsaktiver i alt		4.140.000
Anlægsaktiver i alt		4.140.000
Andre tilgodehavender		9.121
Periodeafgrænsningsposter		5.700
Tilgodehavender i alt		14.821
Likvide beholdninger		230.934
Omsætningsaktiver i alt		245.755
Aktiver i alt		4.385.755

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.
Registreret kapital mv.		500.000
Overkurs ved emission		250.000
Overført resultat		42.635
Egenkapital i alt		792.635
Hensættelse til udskudt skat		34.000
Hensatte forpligtelser i alt		34.000
Gæld til realkreditinstitutter		2.174.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		600.000
Deposita		84.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.858.808
Gæld til realkreditinstitutter		151.300
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		114.113
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		434.899
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		700.312
Gældsforpligtelser i alt		3.559.120
Passiver i alt		4.385.755

Egenkapitalopgørelse 19. apr. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	500.000	250.000	0	750.000
Årets resultat	0		42.635	42.635
Egenkapital, ultimo	500.000	250.000	42.635	792.635

Arne Bager Invest ApS, Samsø ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er uændret fra selskabets stiftelse.

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018
	kr.
Småanskaffelser	28.945
Ejendomme	60.000
	<u>88.945</u>

2. Skat af årets resultat

	2018
	kr.
Eventual skat	2.000
Skat af årets resultat	12.000
	<u>14.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld pr.	Gæld pr.	Afdrag	Gæld pr.
	1/1 2018	31/12 2018	2019	31/12 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetslån	1.924.108	1.463.610	59.300	1.138.000
Banklån	791.464	862.498	92.000	355.500
	<u>2.715.572</u>	<u>2.326.108</u>	<u>151.300</u>	<u>1.493.500</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og kan ifalde hæftelse for selskabs- og udbytteskat.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet pantebreve til sikkerhed for realkreditlån.

Til sikkerhed for engagement med Jyske Bank er der afgivet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 700.000 i Ejendommen Svanevej 1, Pillemark

Ejerpantebrev kr. 500.000 i Ejendommen Sygehusvej 2, Tranebjerg.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabet har 1 ansat direktør uden vederlag.