

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

Bach Nielsen Ejendomme ApS

**C/O Anders Bach
Ågade 14
7620 Lemvig**

**ÅRSRAPPORT
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/4 2024

Anders Kynde Bach
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 42 55 03 45

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Bach Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 30/4 2024

Direktion

Anders Kynde Bach

Bestyrelse

Martin Kynde Bach
Formand

Lasse Nielsen

Mikkel Eskild Nielsen

Anders Kynde Bach

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bach Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Nielsen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aarhus, den 30/4 2024

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Karen Kragesand Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne34460

Michael Bagner
registreret revisor
MNE nr.: mne92

Selskabsoplysninger

Selskabet	Bach Nielsen Ejendomme ApS C/O Anders Bach Ågade 14 7620 Lemvig
	CVR-nr: 42 55 03 45 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Martin Kynde Bach, formand Lasse Nielsen Mikkel Eskild Nielsen Anders Kynde Bach
Direktion	Anders Kynde Bach
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er opkøb og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten udviser et resultat på kr. 5.726.362. Resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har ændret indregningsmetode vedørende grunde og bygninger fra kostprismetode til dagsværdimetoden. Årets resultat er positivt påvirket med kr. 7.327.777 i forbindelse med dagsværdireguleringen i år.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Bach Nielsen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger er tidligere indregnet til kostpris. I indeværende år er grunde og bygninger indregnet dagsværdi. Sammenligningstallene er indregnet til kostpris.

Bortset fra ovennævnte områder, er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en mægler vurdering.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

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

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

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 gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2021/22
BRUTTORESULTAT	259.988	379.744
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-206.557
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	259.988	173.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.327.777	0
DRIFTSRESULTAT	7.587.765	173.187
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-2.375	0
Andre finansielle omkostninger	-298.628	-152.821
RESULTAT FØR SKAT	7.286.762	20.366
Skat af årets resultat	-1.560.400	-48.596
ÅRETS RESULTAT	5.726.362	-28.230
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	5.726.362	-28.230
DISPONERET I ALT	5.726.362	-28.230

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2023	2022
1 Grunde og bygninger	26.150.000	7.386.360
Materielle anlægsaktiver	26.150.000	7.386.360
ANLÆGSAKTIVER	26.150.000	7.386.360
Periodeafgrænsningsposter	15.422	9.996
Tilgodehavender	15.422	9.996
OMSÆTNINGSAKTIVER	15.422	9.996
AKTIVER	26.165.422	7.396.356

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	400.000	400.000
Overført resultat	5.698.132	-28.230
EGENKAPITAL	6.098.132	371.770
2 Hensættelse til udskudt skat	1.560.420	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.560.420	0
Prioritetsgæld	1.784.908	1.849.438
Deposita	57.450	57.750
Gæld til tilknyttede virksomheder	107.678	0
Gæld til kapitalinteresser	7.015.939	3.701.410
3 Langfristede gældsforpligtelser	8.965.975	5.608.598
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	65.337	65.178
Kreditinstitutter	8.968.738	1.251.984
Leverandører af varer og tjenesteydelser	450.578	45.380
Selskabsskat	0	48.596
Anden gæld	56.242	4.850
Kortfristede gældsforpligtelser	9.540.895	1.415.988
GÆLDSFORPLIGTELSE	18.506.870	7.024.586
PASSIVER	26.165.422	7.396.356
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	400.000	400.000
Virksomhedskapital ultimo	400.000	400.000
Overført resultat, primo	-28.230	0
Årets resultat	5.726.362	-28.230
Overført resultat ultimo	5.698.132	-28.230
EGENKAPITAL	6.098.132	371.770

Noter

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2023	7.592.917
Årets tilgang	11.435.863
Afgang	0
Kostpris 31. december 2023	19.028.780
Opskrivninger	7.327.777
Opskrivninger 31. december 2023	7.327.777
Af-/nedskrivninger 1. januar 2023	-206.557
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	-206.557
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.150.000

Vurderingerne af ejerlejlighedernes og parcelhusenes dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt ud fra en mægler vurdering foretaget af ejendomsmægler Rasmus Nielsen fra Nybolig Lemvig d. 22. februar 2024

	Regn- skabsmæs- sig værdi	Skatte- mæssig værdi	Midlertidig forskul
2 Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver	26.150.000	19.028.780	7.121.220
Omsætningsaktiver	15.422	-1	15.423
Skattemæssige underskud	0	43.826	-43.826
Langfristede gældsforpligtelser	-8.965.975	-8.965.975	0
Kortfristede gældsforpligtelser	-9.540.895	-9.540.895	0
	7.658.552	565.735	7.092.817
Hensættelse til udskudt skat 22 % heraf			1.560.420

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.914.616	1.850.245	65.337	1.590.560
Deposita	57.750	57.450	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	107.678	0	0
Gæld til kapitalinteresser	3.701.410	7.015.939	0	0
	5.673.776	9.031.312	65.337	1.590.560
			2023	2022
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38				
Værdi ultimo indregnet i balancen				
Investeringsejendomme			26.150.000	0
			26.150.000	0
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen				
Investeringsejendomme			7.327.777	0
			7.327.777	0
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Til sikkerhed for realkredit og banklån på samlet t.kr. 10.842 er der givet pant i grund og erhvervsbygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør i alt t.kr. 26.150.				

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.”

<p>Martin Kynde Bach Bestyrelsesformand På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS Serienummer: 5c83d3bc-3689-49e5-ae0d-34e7e9e905ea IP: 87.116.xxx.xxx 2024-04-30 09:23:03 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Anders Kynde Bach Direktør På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS Serienummer: 60b62be3-b9b9-49d6-988a-682148fdf3a0 IP: 37.96.xxx.xxx 2024-04-30 09:40:05 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Anders Kynde Bach Bestyrelsesmedlem På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS Serienummer: 60b62be3-b9b9-49d6-988a-682148fdf3a0 IP: 37.96.xxx.xxx 2024-04-30 09:40:05 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Mikkel Eskild Nielsen Bestyrelsesmedlem På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS Serienummer: 5cc8201c-ba1f-44aa-9e26-89d050efd0f9 IP: 37.96.xxx.xxx 2024-04-30 09:45:53 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Lasse Nielsen Bestyrelsesmedlem På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS Serienummer: 67943344-ded5-4d9d-abe8-6d1e88b18c88 IP: 83.90.xxx.xxx 2024-05-01 16:35:21 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Michael Bagner KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646 Registreret revisor På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re... Serienummer: c2031716-bd5b-437d-a701-658e985d24d8 IP: 87.49.xxx.xxx 2024-05-01 17:12:57 UTC</p> <p>Mit </p>

Penneo dokumentnøgle: SDQ2C-JSX7B-IPH6G-ACBHN-55DIW-A64ZY

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 tidsstempelt 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/validator**

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.”

Karen Kragesand Thomsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: 51df0947-f37b-46a2-acc9-564779f43792

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-05-02 06:10:31 UTC



Anders Kynde Bach

Dirigent

På vegne af: Bach Nielsen Ejendomme ApS

Serienummer: 60b62be3-b9b9-49d6-988a-682148fdf3a0

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-05-02 06:12:29 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**