

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Bach & Poulsen, Grenaa  
Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS**

**Storegade 51B  
8500 Grenå**

**ÅRSRAPPORT  
2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2022

---

Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 83 01 73 17**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Bach & Poulsen, Grenaa, Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer, at selskabet opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende år.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grenå, den / 2022

### Direktion

Tom Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bach & Poulsen, Grenaa, Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach & Poulsen, Grenaa, Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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.

Rønne, den / 2022

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

Thomas Gaarden  
registreret revisor  
MNE nr.: mne12595

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Bach & Poulsen, Grenaa  
Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS  
Storegade 51B  
8500 Grenå

E-mail: tage-grethe@mail.dk

CVR-nr: 83 01 73 17  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Tom Poulsen

**Pengeinstitut** Djurslands Bank  
Grenaa Afdeling, Torvet 5  
8500 Grenaa

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af udlejningsejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på kr. 69.161 og egenkapitalen pr. statusdagen udgør kr. 2.696.298

### 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 & Poulsen, Grenaa, Dolmer Tømrer- og Snedkerforretning ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, Ejendommens dagsværdi revurderes årligt.

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkteomkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse og administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Egenkapital

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

### Gældsforpligtelser

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



## Resultatopgørelse

### 1. juli - 30. juni

Note	2021/22	2020/21
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>179.478</b>	<b>371.749</b>
1 Personaleomkostninger	-120.000	-120.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.909	-1.909
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>57.569</b>	<b>249.840</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	10.576	94.213
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>68.145</b>	<b>344.053</b>
Andre finansielle indtægter	48.331	59.031
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-41.129	-47.836
Andre finansielle omkostninger	-86.267	-67.927
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-10.920</b>	<b>287.321</b>
Skat af årets resultat	80.081	-142.999
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>69.161</b>	<b>144.322</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
Overført resultat	-80.839	-5.678
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>69.161</b>	<b>144.322</b>

## Balance 30. juni

### AKTIVER

Note	2022	2021
2 Grunde og bygninger	6.635.200	6.380.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.609	11.518
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.644.809</b>	<b>6.391.518</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.644.809</b>	<b>6.391.518</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	200.001	1.318.110
Andre tilgodehavender	0	10.302
<b>Tilgodehavender</b>	<b>200.001</b>	<b>1.328.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>190.356</b>	<b>817.137</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>390.357</b>	<b>2.145.549</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.035.166</b>	<b>8.537.067</b>

## Balance 30. juni

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	1.100.000	1.100.000
Overført resultat	1.446.298	1.527.137
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	150.000
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.696.298</b>	<b>2.777.137</b>
Hensættelse til udskudt skat	239.685	319.766
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>239.685</b>	<b>319.766</b>
Prioritetsgæld	3.578.640	3.695.891
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	9.740
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.578.640</b>	<b>3.705.631</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	119.900	118.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	93.830	1.276.150
Selskabsskat	75.740	95.195
Anden gæld	194.173	199.814
Periodeafgrænsningsposter	8.900	15.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>520.543</b>	<b>1.734.533</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>4.099.183</b>	<b>5.440.164</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.035.166</b>	<b>8.537.067</b>

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	1.100.000	1.100.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
Overført resultat, primo	1.527.137	1.532.815
Årets resultat	69.161	144.322
Foreslået udbytte	-150.000	-150.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.446.298</b>	<b>1.527.137</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	150.000	0
Foreslået udbytte	150.000	150.000
Udloddet udbytte	-150.000	0
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>150.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.696.298</b>	<b>2.777.137</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	120.000	120.000
	<u>120.000</u>	<u>120.000</u>

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. juli 2021	5.227.803	19.090
Årets tilgang	244.624	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris 30. juni 2022</b>	<b>5.472.427</b>	<b>19.090</b>
Opskrivninger 1. juli 2021	1.152.197	0
Opskrivninger	10.576	0
<b>Opskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>1.162.773</b>	<b>0</b>
Af-/nedskrivninger 1. juli 2021	0	-7.572
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	0	-1.909
<b>Af-/nedskrivninger 30. juni 2022</b>	<b>0</b>	<b>-9.481</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b>6.635.200</b>	<b>9.609</b>

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2022 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift, således at ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 8-9,5%, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en samlet dagsværdi på tkr. 6.635.

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	3.814.091	3.698.540	119.900	3.184.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.740	0	0	0
	<u>3.823.831</u>	<u>3.698.540</u>	<u>119.900</u>	<u>3.184.000</u>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>				
<b>Værdi ultimo indregnet i balancen</b>				
Investeringsejendommene			6.635.200	6.380.000
			<u>6.635.200</u>	<u>6.380.000</u>
<b>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</b>				
Investeringsejendommene			10.576	94.213
			<u>10.576</u>	<u>94.213</u>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.				
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Ejendommen Mogensgade 9, Grenaa og Storegade 51C, Grenaa - realkreditpantebreve opr. kr. 1.558.000 og kr. 900.000 . Ejendommen Hornsleths Allé 30 - realkreditpantebrev kr. 1.560.000. Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut er der tinglyst pant i grunde og bygninger. Bogført værdi af de pantsatte aktiver er tkr. 6.635.				

# 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.”

## Tom Poulsen

Direktør

Serienummer: fb5fdf38-ca1e-4bb5-8b26-06c32f6e67c0

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-09-06 09:34:41 UTC



## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-09-06 09:37:07 UTC



## Thomas Gaarden

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38751646-RID:79204573

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-09-06 09:39:04 UTC



## Tom Poulsen

Dirigent

Serienummer: fb5fdf38-ca1e-4bb5-8b26-06c32f6e67c0

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-09-06 11:46:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: 787DE-0TQLB-1427B-2PDUJ-ENOUJ-ZQ63T

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>