

---

# *Bach & Koldsø Udlejning ApS*

Dellerupvej 3, 7500 Holstebro

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 35 85 90 47

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 20/12 2024

Rune Bach  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                 |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni       | 5           |
| Balance 30. juni                           | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                       | 8           |
| Noter til årsregnskabet                    | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Bach & Koldsø Udlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 20. december 2024

Direktion

Rune Bach  
direktør

Jonas Koldsø Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bach & Koldsø Udlejning ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bach & Koldsø Udlejning ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Holstebro, den 20. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret

statsautoriseret revisor

mne33256

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Bach & Koldsø Udlejning ApS  
Dellerupvej 3  
7500 Holstebro  
CVR-nr: 35 85 90 47  
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024  
Hjemstedskommune: Holstebro

**Direktion** Rune Bach  
Jonas Koldsø Pedersen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hjaltesvej 16  
7500 Holstebro

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

|   | Note | 2023/24           | 2023             |
|---|------|-------------------|------------------|
|   |      | DKK<br>12 måneder | DKK<br>6 måneder |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>875.505</b>    | <b>291.639</b>   |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -386.518          | -163.835         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>488.987</b>    | <b>127.804</b>   |
| Finansielle indtægter                             |      | 19                | 0                |
| Finansielle omkostninger                          | 4    | -743.857          | -269.689         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-254.851</b>   | <b>-141.885</b>  |
| Skat af årets resultat                            | 5    | -5.589            | -4.532           |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-260.440</b>   | <b>-146.417</b>  |

## Resultatdisponering

|                                 | 2023/24         | 2023            |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                 | DKK             | DKK             |
| Forslag til resultatdisponering |                 |                 |
| Overført resultat               | -260.440        | -146.417        |
|                                 | <b>-260.440</b> | <b>-146.417</b> |

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

|                                 | Note     | 2023/24           | 2023              |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
|                                 |          | DKK               | DKK               |
| Grunde og bygninger             |          | 23.456.383        | 17.242.238        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>6</b> | <b>23.456.383</b> | <b>17.242.238</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |          | <b>23.456.383</b> | <b>17.242.238</b> |
| Andre tilgodehavender           |          | 101.794           | 107.025           |
| Periodeafgrænsningsposter       |          | 33.886            | 3.703             |
| <b>Tilgodehavender</b>          |          | <b>135.680</b>    | <b>110.728</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |          | <b>0</b>          | <b>28.309</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |          | <b>135.680</b>    | <b>139.037</b>    |
| <b>Aktiver</b>                  |          | <b>23.592.063</b> | <b>17.381.275</b> |

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

|   | Note | 2023/24           | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                   |      | 100.000           | 100.000           |
| Overført resultat                                 |      | -265.318          | -4.878            |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>-165.318</b>   | <b>95.122</b>     |
| <br>  |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 9.375.465         | 9.736.258         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 7    | <b>9.375.465</b>  | <b>9.736.258</b>  |
| <br>  |      |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 7    | 244.307           | 240.870           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 6.003.592         | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 88.348            | 297.590           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 7.570.823         | 6.015.765         |
| Selskabsskat                                      |      | 5.589             | 150.496           |
| Deposita  |      | 334.531           | 170.950           |
| Anden gæld  |      | 134.726           | 674.224           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>14.381.916</b> | <b>7.549.895</b>  |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>23.757.381</b> | <b>17.286.153</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>23.592.063</b> | <b>17.381.275</b> |
| <br>  |      |                   |                   |
| Going concern                                     | 1    |                   |                   |
| Væsentligste aktiviteter                          | 2    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                | 3    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 8    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt           |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
|                             | DKK                  | DKK                  | DKK             |
| Egenkapital 1. juli         | 100.000              | -4.878               | 95.122          |
| Årets resultat              | 0                    | -260.440             | -260.440        |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>100.000</b>       | <b>-265.318</b>      | <b>-165.318</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernselskab til sikring af den nødvendige likviditet til at gennemføre de planlagte aktiviteter. Herunder træder koncernselskabets tilgodehavender hos selskabet tilbage fra øvrige af selskabets kreditorer frem til udgangen af november 2025. Selskabets ledelse aflægger derfor regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

## 3. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023/24 | 2023 |
|---------|------|
| 1       | 1    |

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

| 2023/24           | 2023             |
|-------------------|------------------|
| DKK<br>12 måneder | DKK<br>6 måneder |
| 149.823           | 78.459           |
| 594.034           | 191.230          |
| <b>743.857</b>    | <b>269.689</b>   |

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

| 2023/24           | 2023             |
|-------------------|------------------|
| DKK<br>12 måneder | DKK<br>6 måneder |
| 5.589             | 4.532            |
| <b>5.589</b>      | <b>4.532</b>     |

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

|                                       | Grunde og bygninger |                          |
|---------------------------------------|---------------------|--------------------------|
|                                       | DKK                 |                          |
| Kostpris 1. juli                      |                     | 17.797.809               |
| Tilgang i årets løb                   |                     | 6.600.663                |
| Kostpris 30. juni                     |                     | <u>24.398.472</u>        |
| Ned- og afskrivninger 1. juli         |                     | 555.571                  |
| Årets afskrivninger                   |                     | 386.518                  |
| Ned- og afskrivninger 30. juni        |                     | <u>942.089</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> |                     | <b><u>23.456.383</u></b> |
|                                       | <u>2023/24</u>      | <u>2023</u>              |
|                                       | DKK                 | DKK                      |

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
| Efter 5 år       | 8.545.794        | 8.799.976        |
| Mellem 1 og 5 år | 829.671          | 936.282          |
| Langfristet del  | <u>9.375.465</u> | <u>9.736.258</u> |
| Inden for 1 år   | 244.307          | 240.870          |
|                  | <u>9.619.772</u> | <u>9.977.128</u> |
|                  | <u>2023/24</u>   | <u>2023</u>      |
|                  | DKK              | DKK              |

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 23.456.383 | 17.242.238 |
|---|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Vem Byg ApS' mellemværende med kreditinstitut.

# Noter til årsregnskabet

2023/24

2023

DKK

DKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet garanti overfor gældsforpligtelserne til DLR Kredit på samlet TDKK 200.

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bach & Koldsø Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bach & Koldsø Udlejning ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejen indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder ejendomsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Bach & Koldsø Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 25 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 30-50% af kostprisen.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.