

# **EJENDOMSSELSKABET BAKKETOFTEN 18 ApS**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/05/2015**

---

**Claus Kibæk Beck**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET BAKKETOFTEN 18 ApS Bakkeoften 18 8541 Skødstrup
	CVR-nr: 32311148 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Østjyds Bank A/S
<b>Revisor</b>	VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB Marselis Boulevard 173 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 18291584 P-enhed: 1001473349

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar –31. december 2014. for Ejendomsselskabet Bakketoften 18 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skødstrup, den 29/05/2015

## Direktion

Claus Kibæk Beck

Thomas Monberg Holst

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET BAKKETOFTEN 18 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET BAKKETOFTEN 18 ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 28/05/2015

Poul Vogelius  
Reg. revisor, medlem af fsr  
VOGELIUS, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er udlejning af udlejningsejendomme.

## Rdegørelse for udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på kr. 419.146. Årets overkud anvendes således:

Udbytte	400.000
Overført til næste år	19.146

I alt	419.146
-------	---------

Egenkapitalen udgør herefter kr. 755.133

Forventningen til 2015 er således et positivt årsresultat.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne påvirke vurdering af selskabets forhold væsentligt ud over ovennævnte.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Nærværende interne årsrapport adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved , at den interne årsrapport har en højere specificationsgrad end den officielle årsrapport, ligesom resultatop-gørelsen afviger opstillingsmæssigt fra den officielle årsrapport. Beskrivelsen af anvendt regn-skabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

### Generelt

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regn-skabsklasse B.

### Indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdi- reguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser 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.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende udlejningsejendom

Omkostninger vedrørende udlejningsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations-og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre om-kostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skatte betaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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 på egenkapitalen med del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Bygninger	50 År
-----------	-------

Småaktiver under kr. 12.600 udgiftsføres over resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstids-punktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsens poster under andre indtægter/andre omkostninger.

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a-conto skatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssig Værdi aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil der forventes at blive anvendt, ente 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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posterne kortfristet gæld.

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.077.001</b>	<b>1.105.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-174.014	-131.006
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>902.987</b>	<b>973.994</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-347.605	-348.498
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>555.382</b>	<b>625.496</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>555.382</b>	<b>625.496</b>
Skat af årets resultat .....	3	-136.236	-152.378
<b>Årets resultat .....</b>		<b>419.146</b>	<b>473.118</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		400.000	220.000
Overført resultat .....		19.146	253.118
<b>I alt .....</b>		<b>419.146</b>	<b>473.118</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger .....		9.644.413	9.818.427
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>9.644.413</b>	<b>9.818.427</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.644.413</b>	<b>9.818.427</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		21.577	101.577
Periodeafgrænsningsposter .....		49.560	52.500
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>71.137</b>	<b>154.077</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>71.137</b>	<b>154.077</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>9.715.550</b>	<b>9.972.504</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		275.133	255.987
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>355.133</b>	<b>335.987</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		220.866	178.234
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>220.866</b>	<b>178.234</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.288.230	5.618.952
Gæld til banker .....		2.209.548	2.376.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>7.497.778</b>	<b>7.995.632</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		331.034	331.603
Gæld til banker .....		220.111	260.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		134.022	186.711
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		310.744	255.716
Skyldig selskabsskat .....		83.604	101.900
Anden gæld .....		162.258	106.721
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		400.000	220.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.641.773</b>	<b>1.462.651</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.139.551</b>	<b>9.458.283</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>9.715.550</b>	<b>9.972.504</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	174.014	131.006
	<u>174.014</u>	<u>131.006</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, driftskredit	3.693	5.948
Prioritetsrenter, realkredit	101.582	113.842
Renter, erhvervslån	224.979	221.140
Renter, mellemregning	13.911	4.316
Forskydning i periodiserede renter	0	1.165
Låneomkostninger	2.940	0
Gebyrer	500	244
Ikke fradragberettigede renter	0	1.843
	<u>347.605</u>	<u>348.498</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-93.604	-101.450
Ændring af udskudt skat	-42.632	-50.478
	<u>-136.236</u>	<u>-151.928</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	10.135.025
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.135.025</b>
Af- og nedskrivning primo	-316.598
Årets afskrivning	-174.014
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-490.612</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.644.413</b>

#### 5. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	80.000	0	255.987	0	335.987
Foreslået udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	0	419.146	0	419.146
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>675.133</b>	<b>-400.000</b>	<b>335.133</b>

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Langfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	5.619.264	331.034	5.288.230	3.946.967
Pengeinstitutter	2.429.659	220.111	2.209.548	1.100.555
	<b>8.048.923</b>	<b>551.145</b>	<b>7.497.778</b>	<b>5.047.522</b>

## **7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.619 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgjorde 9.644 t.kr.

Selskabets hovedaktionær har deponeret ejerpantebrev på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrev giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende for BikeToyz ApS.