

I/S Bach & Skjoldelev

Farvervej 1, 8800 Viborg
CVR-nr. 30 17 98 89

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.03.25

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

Virksomheden

I/S Bach & Skjoldelev
Farvervej 1
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 30 17 98 89
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Finn Bach
Carl Johan Frank Pedersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for I/S Bach & Skjoldelev.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Viborg, den 7. marts 2025

Direktionen

Finn Bach

Carl Johan Frank Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til interessenten i I/S Bach & Skjolddelev

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for I/S Bach & Skjolddelev for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Viborg, den 7. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	305.743	342.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	223.041	-37.164
Resultat af primær drift	528.784	305.249
Finansielle indtægter	3.018	2.082
Finansielle omkostninger	-185.311	-171.976
Årets resultat	346.491	135.355
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	346.491	135.355
I alt	346.491	135.355

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.583.115	7.510.074
2	Materielle anlægsaktiver i alt	7.583.115	7.510.074
	Anlægsaktiver i alt	7.583.115	7.510.074
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.705	46.193
	Andre tilgodehavender	2.770	0
	Periodeafgrænsningsposter	13.537	12.769
	Tilgodehavender i alt	37.012	58.962
	Likvide beholdninger	10.538	50.450
	Omsætningsaktiver i alt	47.550	109.412
	Aktiver i alt	7.630.665	7.619.486

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	4.876.084	4.529.593
	Egenkapital i alt	4.876.084	4.529.593
3	Gæld til realkreditinstitutter	596.615	897.315
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	596.615	897.315
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	300.000	300.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.116.995	1.278.772
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	11.000
	Deposita	7.000	0
	Anden gæld	721.971	602.806
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.157.966	2.192.578
	Gældsforpligtelser i alt	2.754.581	3.089.893
	Passiver i alt	7.630.665	7.619.486

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23	
Saldo pr. 01.01.23	4.394.238
Forslag til resultatdisponering	135.355
Saldo pr. 31.12.23	4.529.593
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24	
Saldo pr. 01.01.24	4.529.593
Forslag til resultatdisponering	346.491
Saldo pr. 31.12.24	4.876.084

1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter består i lighed med tidligere år af køb og drift af udlejningsejendomme.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	7.840.327
Afgang i året	-150.000
Kostpris pr. 31.12.24	7.690.327
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	-330.253
Dagsværdireguleringer i året	223.041
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	-107.212
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	7.583.115
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24	7.690.327

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	300.000	0	896.615	1.197.315
I alt	300.000	0	896.615	1.197.315

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	7.583.115
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	223.041

Virksomheden anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Virksomheden har to ejendomme. En erhvervsejendom beliggende i Tørring og en beboelsesejendom beliggende i Harlev J.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 565 og et afkastkrav på mellem 6,50 - 8,00%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien indregnet en forsigtig skønnet lejeindtægt på ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 911 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.774.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 7.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 2.809. Ejerpantebrevet deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til virksomhedens administration og til tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende virksomhedens lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.