

Bach Hansen Ejendomme ApS

Udbyhøjvej 546, 8983 Gjerlev J
CVR-nr. 40 74 25 06

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.09.23

Ronnie Bach Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Bach Hansen Ejendomme ApS
Udbyhøjvej 546
8983 Gjerlev J
Hjemsted: Gjerlev J
CVR-nr.: 40 74 25 06
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Morten Nellesmand Hansen
Ronnie Bach Nielsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for Bach Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev J, den 25. august 2023

Direktionen

Morten NELLEMAND Hansen

Ronnie Bach Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Bach Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bach Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. august 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne27703

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 2 materielle anlægsaktiver samt anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.22 - 30.06.23 udviser et resultat på DKK -1.074.572 mod DKK 1.751.798 for tiden 01.07.21 - 30.06.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.534.268.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste	366.346	309.448
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.406.459	2.077.557
Resultat af primær drift	-1.040.113	2.387.005
2 Finansielle omkostninger	-348.573	-141.119
Resultat før skat	-1.388.686	2.245.886
Skat af årets resultat	314.114	-494.088
Årets resultat	-1.074.572	1.751.798
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-1.074.572	1.751.798
I alt	-1.074.572	1.751.798

Note	AKTIVER	30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	12.209.000	12.825.509
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	700.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	12.209.000	13.525.509
	Anlægsaktiver i alt	12.209.000	13.525.509
	Periodeafgrænsningsposter	137.586	75.297
	Tilgodehavender i alt	137.586	75.297
	Likvide beholdninger	329.734	40.541
	Omsætningsaktiver i alt	467.320	115.838
	Aktiver i alt	12.676.320	13.641.347

PASSIVER			
		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.434.268	2.508.840
	Egenkapital i alt	1.534.268	2.608.840
	Hensættelser til udskudt skat	285.164	636.568
	Hensatte forpligtelser i alt	285.164	636.568
4	Gæld til realkreditinstitutter	7.963.936	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.963.936	0
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	182.064	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.000	7.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.376.868	10.118.306
	Deposita	275.770	209.170
	Selskabsskat	42.632	61.463
	Anden gæld	8.618	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.892.952	10.395.939
	Gældsforpligtelser i alt	10.856.888	10.395.939
	Passiver i alt	12.676.320	13.641.347

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23			
Saldo pr. 01.07.22	100.000	2.508.840	2.608.840
Forslag til resultatdisponering	0	-1.074.572	-1.074.572
Saldo pr. 30.06.23	100.000	1.434.268	1.534.268

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 2 materielle anlægsaktiver samt anvendt regnskabspraksis.

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
--	----------------	----------------

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	196.217	140.254
Øvrige finansielle omkostninger	152.356	865
I alt	348.573	141.119

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Forudbetalin- ger for materi- elle anlægsakti- ver
Kostpris pr. 01.07.22	9.932.016	700.000
Tilgang i året	89.950	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	700.000	-700.000
Kostpris pr. 30.06.23	10.721.966	0
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.22	2.893.493	0
Dagsværdireguleringer i året	-1.406.459	0
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.23	1.487.034	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	12.209.000	0

Ejendomsporteføljen omfatter ejendommene beliggende Blokhøj 6, Gjerlev J, Tjørnevej 2, Gjerlev J, Alsagervej 9A-F, Gjerlev J og Udbyhøjvej 563, Gjerlev J.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 44 og et afkastkrav på 5,75% for Blokhøj 6, et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 133 og et afkastkrav på 5,75% for Tjørnevej 2, et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 482 og et afkastkrav på 5,75% for Alsagervej 9A-F. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens 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 investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

For Udbyhøjvej 563 er der indhentet valuarvurdering, hvorfor ejendommen er fastsat til den faktiske salgspris med fradrag for forventerede omkostninger direkte relateret til salget.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	182.064	7.221.350	8.146.000
I alt	182.064	7.221.350	8.146.000

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.23	12.209.000	12.209.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.406.459	-1.406.459

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 44 og et afkastkrav på 5,75% for Blokhøj 6, et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 133 og et afkastkrav på 5,75% for Tjørnevej 2 og et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 482 og et afkastkrav på 5,75% for Alsagervej 9A-F. Afkastkravet er fastlagt under hensynstagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For Udbyhøjvej 563 er der indhentet valuarvurdering, hvorfor ejendommen er fastsat til den faktiske salgspris med fradrag for forventerede omkostninger direkte relateret til salget.

6. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet ROBA Invest ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.146 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.030.

8. 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 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 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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger og administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme 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 rentekomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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.

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver omfatter betalinger til leverandører forud for leveringstidspunktet.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets 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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.