



Tlf.: 75 22 47 00
varde@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Markedspladsen 25
DK-6800 Varde
CVR-nr. 20 22 26 70

BADENSGADE 45 APS
HAVNEGADE 21, 3600 FREDERIKSSUND
ÅRSRAPPORT
1. MAJ - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. marts 2018

Lars Nordestgaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Badensgade 45 ApS Havnegade 21 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 10 16 30 64 Stiftet: 17. december 2003 Hjemsted: Frederikssund Regnskabsår: 1. maj - 31. december
Direktion	Lars Nordestgaard Pedersen Mads Christian Dige Rønholt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sydbank Axeltorv 4 4700 Næstved
	Nordea Vesterbrogade 8 0900 København C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017 for Badensgade 45 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2018 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 13. februar 2018

Direktion:

Lars Nordestgaard Pedersen

Mads Christian Dige Rønholt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Badensgade 45 ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Badensgade 45 ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Varde, den 13. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31433

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2017, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsedelen, ejendommen er af nyere dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 46.369 tkr.

Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 581 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 581 tkr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.112 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2.112 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabets regnskabsår er omlagt som følge af ændrede koncernforhold således at regnskabsafslutning følger det nuværende moderselskab. Denne årsrapport omfatter aktiviteter fra 1. maj 2017 - 31. december 2017 og således 9 måneder mod sammenligningstallene i resultatopgørelsen for 2016/17 12 måneder.

Yderligere er selskabets aktiviteter ikke sammenlignelige, som følge af selskabets frasalg af ejendomme i 2016/17.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016/17 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.264.980	962
Af- og nedskrivninger.....		-8.395	-1
Andre driftsomkostninger.....		0	-1.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		586.132	0
DRIFTSRESULTAT		1.842.717	-420
Andre finansielle omkostninger.....	1	-947.978	-1.370
RESULTAT FØR SKAT		894.739	-1.790
Skat af årets resultat.....	2	-196.828	200
ÅRETS RESULTAT		697.911	-1.590
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		697.911	-1.590
I ALT		697.911	-1.590

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	30/4 2017 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	1
Investeringsjendomme.....		46.369.000	45.783
Materielle anlægsaktiver.....	3	46.369.000	45.784
ANLÆGSAKTIVER.....		46.369.000	45.784
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.948	13
Andre tilgodehavender.....		0	39
Tilgodehavender.....		9.948	52
Likvide beholdninger.....		696.323	338
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		706.271	390
AKTIVER.....		47.075.271	46.174

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	30/4 2017 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		8.369.501	7.672
EGENKAPITAL.....	4	8.494.501	7.797
Hensættelse til udskudt skat.....		1.402.019	1.238
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.402.019	1.238
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.789.199	31.560
Anden gæld.....		655.995	613
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	32.445.194	32.173
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	300.000	392
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		115.300	68
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		32.250	235
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	6	4.242.357	0
Selskabsskat.....		33.044	0
Anden gæld.....		10.606	4.271
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.733.557	4.966
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		37.178.751	37.139
PASSIVER.....		47.075.271	46.174
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

	2017 kr.	2016/17 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	48.251	55	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	899.727	1.315	
	947.978	1.370	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	33.044	-114	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	4	
Regulering af udskudt skat.....	163.784	-90	
	196.828	-200	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2017.....	0	45.782.868	
Kostpris 31. december 2017.....	0	45.782.868	
Årets værdireguleringer.....	0	586.132	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	586.132	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	0	46.369.000	
<p>Investeringsejendomme består af boligejendomme i Nordsjælland, som blev anskaffet i 2008.</p> <p>Dagsværdimålingen foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor der anvendes forventede lejeindtægter samt forventet udvikling i driftsomkostningerne. Ejendommen er fuldt udlejet.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.</p> <p>Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2017.....	125.000	7.671.590	7.796.590
Forslag til årets resultatdisponering.....		697.911	697.911
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	8.369.501	8.494.501

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	31.952.000	32.089.199	300.000	30.500.000	
Anden gæld.....	613.215	655.995	0	0	
	32.565.215	32.745.194	300.000	30.500.000	
 Gæld, tilknyttede virksomheder					 6
 Eventualposter mv.					 7
Eventualaktiver					
Ingen.					
 Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for MAL Investment ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 32.415 er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 45.783.					
Selskabet har udstedet ejerpantebreve på i alt t.kr. 12.880, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 45.783.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 9
Virksomhedens erhvervsejendom indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.					
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.					
Ved vurdering af markedsværdi for ejendommen pr. 31. december 2017, er der anvendt et basis afkastkrav på 4,25% for beboelsedelen, ejendommen er af nyere dato. Ved anvendelse af dette afkastkrav er investeringsejendommen opgjort til 46.369 tkr.					
Ændringer af afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.					
Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen falde med 581 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt med 581 tkr.					
Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommen stige med 2.112 tkr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt med 2.112 tkr.					

NOTER**Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2016/17: 1)

10

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Badensgade 45 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af 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 hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.