



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 2016 - 30. APRIL 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. september 2017

Lars Nordestgaard Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Badensgade 45 ApS Havnegade 21 3600 Frederikssund
	CVR-nr.: 10 16 30 64 Stiftet: 17. december 2003 Hjemsted: Frederikssund Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Lars Nordestgaard Nielsen Mads Christian Dige Rønholt
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Markedspladsen 25 6800 Varde
Pengeinstitut	Sydbank Axeltorv 4 4700 Næstved

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikssund, den 21. september 2017

Direktion:

Lars Nordestgaard Nielsen

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 2016 - 30. april 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. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 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 21. september 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Bro Lund
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejningsvirksomhed.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		961.955	2.644
Af- og nedskrivninger.....		-1.050	-873
Andre driftsomkostninger.....		-1.381.416	0
DRIFTSRESULTAT		-420.511	1.771
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.369.126	-1.614
RESULTAT FØR SKAT		-1.789.637	157
Skat af årets resultat.....	2	200.022	-315
ÅRETS RESULTAT		-1.589.615	-158
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.589.615	-158
I ALT		-1.589.615	-158

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	40.781
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	1
Investeringsjendomme.....		45.782.868	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	45.782.868	40.782
ANLÆGSAKTIVER.....		45.782.868	40.782
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		12.688	90
Andre tilgodehavender.....		39.128	71
Tilgodehavender.....		51.816	161
Likvide beholdninger.....		338.803	741
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		390.619	902
AKTIVER.....		46.173.487	41.684

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Reserve for opskrivninger.....		0	2.576
Overført overskud.....		7.671.591	281
EGENKAPITAL.....	4	7.796.591	2.982
Hensættelse til udskudt skat.....		1.238.235	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.238.235	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.560.000	32.670
Banklån.....		0	430
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	4.120
Anden gæld.....		613.215	641
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	32.173.215	37.861
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	392.000	566
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		68.000	68
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		235.066	50
Selskabsskat.....		0	150
Anden gæld.....		4.270.380	7
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.965.446	841
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		37.138.661	38.702
PASSIVER.....		46.173.487	41.684
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	55.250	90	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.313.876	1.524	
	1.369.126	1.614	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-113.714	232	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	3.731	0	
Regulering af udskudt skat.....	-90.039	83	
	-200.022	315	
Materielle anlægsaktiver			3
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. maj 2016.....	41.974.220	28.000	0
Praksisændring.....	-39.024.220	0	39.024.220
Afgang.....	-2.950.000	0	0
Kostpris 30. april 2017.....	0	28.000	39.024.220
Opskrivninger 1. maj 2016.....	2.575.780	0	0
Praksisændring.....	-2.575.780	0	0
Opskrivninger 30. april 2017.....	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016.....	3.768.451	26.950	0
Praksisændring.....	-3.549.867	0	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-218.584	0	0
Årets afskrivninger.....	0	1.050	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....	0	28.000	0
Praksisændring.....	0	0	-974.087
Årets værdireguleringer.....	0	0	7.732.735
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2017.....	0	0	6.758.648
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....	0	0	45.782.868

Investeringsejendomme består af boligejendomme i Nordsjælland, som blev anskaffet i 2008.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor der anvendes forventede lejeindtægter samt forventet udvikling i driftsomkostningerne.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv., og afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Nordsjælland.

NOTER

					Note
Egenkapital					4
	Selskabs-	Reserve for	Overført		
	kapital	opskrivninger	overskud	I alt	
Egenkapital 30. april 2016.....	125.000	2.575.780	280.734	2.981.514	
Praksisændringer.....			6.404.692	6.404.692	
Korrigeret egenkapital 1. maj 2016.....	125.000	2.575.780	6.685.426	9.386.206	
Overførsel til/fra andre poster.....		-2.575.780	2.575.780		
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.589.615	-1.589.615	
Egenkapital 30. april 2017.....	125.000	0	7.671.591	7.796.591	
 Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/5 2016	30/4 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	32.736.154	31.952.000	392.000	25.265.000	
Banklån.....	930.000	0	0	0	
Gæld til tilknyttede virksomheder.	4.119.659	0	0	0	
Anden gæld.....	641.070	613.215	0	0	
	38.426.883	32.565.215	392.000	25.265.000	
 Eventualposter mv.					6
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 administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.kr. 31.952 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.					
 Medarbejderforhold					8
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 2)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Badensgade 45 ApS for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres, til at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf og at selskabets aktivitet er ændret til en udlejningsejendom i forbindelse med ændring i ejerkredsen. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier giver dermed et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Regulering fra bogført værdi primo til dagsværdi ultimo er indregnet direkte på egenkapitalen ultimo og sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 2, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 0 t.kr. og årets resultat efter skat med 0 t.kr. Balancesummen forøges med 7.733 t.kr., som kan henføres til investeringsejendommene, mens egenkapitalen pr. 30. april 2017 er forøget med 6.405 t.kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

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 anskaffessummen 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.

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 nettosalgspris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 nominal værdi.