

# Ejendomsselskabet Baldersbækvej 38 ApS

Baldersbækvej 38

2635 Ishøj

CVR-nr. 20215100

## Årsrapport 2017/18

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. november 2018

---

Freddy Kæselev  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning .....	3
Virksomhedsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Baldersbækvej 38 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. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 21. november 2018

### **Direktion**

Freddy Kæselev  
Direktør

## Ejendomsselskabet Baldersbækvej 38 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Baldersbækvej 38 ApS Baldersbækvej 38 2635 Ishøj	
	CVR-nr.	20215100
	Stiftelsesdato	1. juli 1997
	Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Freddy Kæselev, Direktør	

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 15.502, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 2.514.741, og en egenkapital på kr. 783.607.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Baldersbækvej 38 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	2.397.805

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>57.990</b>	<b>53.376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>57.990</b>	<b>53.376</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		4.813	18.430
Finansielle omkostninger	1	-45.523	-41.767
<b>Resultat før skat</b>		<b>17.280</b>	<b>30.039</b>
Skat af årets resultat	2	-1.778	-4.409
<b>Årets resultat</b>		<b>15.502</b>	<b>25.630</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.502	25.630
<b>Resultatdisponering</b>		<b>15.502</b>	<b>25.630</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.397.805	2.397.805
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.397.805</b>	<b>2.397.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.397.805</b>	<b>2.397.805</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.269	14.269
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		82.327	82.922
Periodeafgrænsningsposter		19.030	22.201
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.626</b>	<b>119.392</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.310</b>	<b>829</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.936</b>	<b>120.221</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.514.741</b>	<b>2.518.026</b>

## Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	5	534.934	534.934
Overført resultat	6	48.673	33.171
<b>Egenkapital</b>		<b>783.607</b>	<b>768.105</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	323.494	324.630
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>323.494</b>	<b>324.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		853.106	1.009.708
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>853.106</b>	<b>1.009.708</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		152.000	146.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		247.038	138.171
Selskabsskat		2.943	5.434
Anden gæld		92.567	68.942
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		52.111	49.161
Periodeafgrænsningsposter		7.875	7.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>554.534</b>	<b>415.583</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.407.640</b>	<b>1.425.291</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.514.741</b>	<b>2.518.026</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.700	6.146
Andre finansielle omkostninger	31.823	35.621
	<b>45.523</b>	<b>41.767</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.914	5.408
Regulering udskudt skat	-1.136	-999
	<b>1.778</b>	<b>4.409</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.955.405	1.955.405
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.955.405</b>	<b>1.955.405</b>
Opskrivninger primo	685.813	685.813
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>685.813</b>	<b>685.813</b>
Af- og nedskrivninger primo	-243.413	-243.413
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-243.413</b>	<b>-243.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.397.805</b>	<b>2.397.805</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	200.000	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Saldo primo	534.934	534.934
<b>Saldo ultimo</b>	<b>534.934</b>	<b>534.934</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Saldo primo	33.171	7.541
Årets tilgang	15.502	25.630
<b>Saldo ultimo</b>	<b>48.673</b>	<b>33.171</b>

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Hensættelse til udskudt skat	323.494	324.630
<b>Saldo ultimo</b>	<b>323.494</b>	<b>324.630</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	323.494	324.630
	<b>323.494</b>	<b>324.630</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	853.106	152.000	225.106
	<b>853.106</b>	<b>152.000</b>	<b>225.106</b>

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for FTB Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.005, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 2.398.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 675 med pant i grunde og bygninger. Pantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld i selskabet, dets moderselskab samt søsterselskab, hvor den samlede bankgæld pr. 30. juni 2018 udgør t.kr. 831.