

# EJENDOMSSELSKABET BALDERSBÆKVEJ 38 ApS

Krårup Møllevvej 24

4930 Maribo

CVR-nr. 20215100

## Årsrapport

1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. december 2022

---

Freddy Kæselev  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSSELSKABET BALDETSBÆKVEJ 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 29. december 2022

### **Direktion**

Freddy Kæselev  
Direktør

## EJENDOMSELSKABET BALDESBÆKVEJ 38 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET BALDESBÆKVEJ 38 ApS Krårup Møllevvej 24 4930 Maribo	
	CVR-nr.	20215100
	Stiftelsesdato	1. juli 1997
	Regnskabsår	1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Freddy Kæselev	

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i regnskabsåret anskaffet yderligere en ejendom til udlejning.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 udviser et resultat på kr. -156.036, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en balancesum på kr. 4.088.496, og en egenkapital på kr. 620.156.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET BALDERSBÆKVEJ 38 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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 ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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	0%

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

#### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### 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 for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-94.631</b>	<b>29.913</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-19.000	-19.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-113.631</b>	<b>10.913</b>
Finansielle omkostninger	2	-92.056	-65.804
<b>Resultat før skat</b>		<b>-205.687</b>	<b>-54.891</b>
Skat af årets resultat	3	49.651	21.448
<b>Årets resultat</b>		<b>-156.036</b>	<b>-33.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-156.036	-33.443
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-156.036</b>	<b>-33.443</b>

## Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	4.009.805	4.028.805
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.009.805</b>	<b>4.028.805</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.009.805</b>	<b>4.028.805</b>
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		46.315	13.140
Periodeafgrænsningsposter		9.517	9.517
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.832</b>	<b>22.657</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.859</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>78.691</b>	<b>22.657</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.088.496</b>	<b>4.051.462</b>

## Balance 30. juni 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		363.455	363.455
Overført resultat		56.701	212.737
<b>Egenkapital</b>		<b>620.156</b>	<b>776.192</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	309.578	312.914
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>309.578</b>	<b>312.914</b>
Gæld til kreditinstitutter		0	382.076
Gæld til realkreditinstitutter		1.387.630	0
Anden gæld		210.266	307.499
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.597.896</b>	<b>689.575</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		252.233	254.168
Gæld til banker		0	1.173.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.244.804	785.913
Anden gæld		63.829	58.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.560.866</b>	<b>2.272.781</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.158.762</b>	<b>2.962.356</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.088.496</b>	<b>4.051.462</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	200.000	363.455	212.737	776.192
Årets resultat	0	0	-156.036	-156.036
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>200.000</b>	<b>363.455</b>	<b>56.701</b>	<b>620.156</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har haft beskæftiget en direktør, der ikke har modtaget vederlag.		
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	39.818	37.671
Andre finansielle omkostninger	52.238	28.133
	<b>92.056</b>	<b>65.804</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	46.315	13.140
Regulering udskudt skat	3.336	8.308
	<b>49.651</b>	<b>21.448</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.605.405	1.955.405
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.650.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.605.405</b>	<b>3.605.405</b>
Opskrivninger primo	685.813	685.813
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>685.813</b>	<b>685.813</b>
Af- og nedskrivninger primo	-262.413	-243.413
Årets afskrivninger	-19.000	-19.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-281.413</b>	<b>-262.413</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.009.805</b>	<b>4.028.805</b>

## Noter

	2021/22	2020/21
<b>5. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat	309.578	312.914
<b>Saldo ultimo</b>	<b>309.578</b>	<b>312.914</b>
Udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	309.578	312.914
	<b>309.578</b>	<b>312.914</b>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.387.630	155.000	768.000
Anden gæld	210.266	97.233	0
	<b>1.597.896</b>	<b>252.233</b>	<b>768.000</b>

**7. 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.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.543, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 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 2022 udgør t.kr. 24.