

# Balticon K/S

Brandtsgade 13, 4700 Næstved  
CVR-nr. 24 25 06 36

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 22.05.18

Frank Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Balticon K/S  
Brandtsgade 13  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 24 25 06 36  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Frank Rasmussen  
Erik Christian Rask Larsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Balticon K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 22. maj 2018

**Direktionen**

Frank Rasmussen

Erik Christian Rask Larsen

## Til ejerne i Balticon K/S

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Balticon K/S for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **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.

Næstved, den 22. maj 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Hartmann Olesen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne31427

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabet har til formål at eje og udleje ejendommen Brandtsgade 13, 4700 Næstved.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og der er derfor en naturlig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af ejendommen. Der henvises til note 3 for ydeligere omtale heraf.

Der er heruover ingen usikkerhed omkring indregning og måling i årsrapporten.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 114.522 mod DKK 62.234 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.643.682.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>161.360</b>	<b>119.703</b>
Finansielle indtægter	39	0
Finansielle omkostninger	-46.877	-57.469
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.522</b>	<b>62.234</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>114.522</b>	<b>62.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	114.522	62.234
<b>I alt</b>	<b>114.522</b>	<b>62.234</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	4.000.000	4.000.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.000.000</b>	<b>4.000.000</b>
	Andre tilgodehavender	12.570	12.953
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.570</b>	<b>12.953</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>45.458</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>58.028</b>	<b>12.953</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.058.028</b>	<b>4.012.953</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Overført resultat	2.643.682	2.529.162
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.643.682</b>	<b>2.529.162</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	802.243	847.343
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>802.243</b>	<b>847.343</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	45.100	43.724
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	19.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.459	21.995
	Deposita	65.302	80.663
	Anden gæld	468.242	470.317
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>612.103</b>	<b>636.448</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.414.346</b>	<b>1.483.791</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.058.028</b>	<b>4.012.953</b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2017 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og der er derfor naturlig usikkerhed forbundet med den indregnede værdi af ejendommen. Der henvises til note 7 for yderligere omtale heraf.

Der er herudover ingen usikkerhed omkring indregning og måling i årsrapporten.

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	2.478.244
Kostpris pr. 31.12.17	2.478.244
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	1.521.756
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	1.521.756
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	4.000.000

Selskabets investeringsejendom er en erhvervsejendom med 7 erhvervslejemål som benyttes til lager og kontor. Bygningernes areal udgør i alt ca. 1.100 m<sup>2</sup>. Ejendommen er opført på en 1.973 m<sup>2</sup> grund i Næstved tæt på centrum.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendommen er pt. 85% udlejet.

Ved beregning af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 6%, (6% pr. 31.12.2016).

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med ca. t.kr. 300.

En reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med ca. t.kr. 373.

En forøgelse af nettolejen med t.DKK 20 vil forøge dagsværdien med ca. t.kr. 342.

En reduktion af nettolejen med t.DKK 20 vil reducere dagsværdien med ca. t.kr. 324.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	45.100	607.183	847.343	891.067
I alt	45.100	607.183	847.343	891.067

**4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 847 er der tinglyst pant t.DKK 1.092 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.000.

## 5. 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 ved 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsejendomme afskrives ikke.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

**Skat af årets resultat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskab, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

**Resultatdisponering**

Årets resultat fordeles i henhold til bestemmelserne i kommanditselskabskontrakten.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

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

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### 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.



**5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.