



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BALDER, SKAGEN APS**  
**SCT. LAURENTII VEJ 31, 9990 SKAGEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. februar 2017

---

Aksel Groth

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Balder, Skagen ApS  
Sct. Laurentii Vej 31  
9990 Skagen

CVR-nr.: 25 21 41 96  
Stiftet: 30. december 1999  
Hjemsted: Frederikshavn  
Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Direktion**

Aksel Groth

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89, Box 712  
9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Balder, Skagen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Skagen, den 27. februar 2017

Direktion:

---

Aksel Groth

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Balder, Skagen ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Balder, Skagen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Frederikshavn, den 27. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af ejerlejligheder samt anden formuepleje.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>425.495</b>	<b>61.409</b>
Af- og nedskrivninger.....		-70.536	-90.790
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>354.959</b>	<b>-29.381</b>
Indtægter af værdipapirer.....		-6.969	280.602
Finansielle omkostninger.....		-574.066	-54.052
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-226.076</b>	<b>197.169</b>
Skat af årets resultat.....	2	77.609	-51.284
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-148.467</b>	<b>145.885</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	50.600
Anvendt af tidligere års overskud.....		-648.467	95.285
<b>I ALT</b> .....		<b>-148.467</b>	<b>145.885</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejerlejligheder.....		2.143.138	2.821.440
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		34.200	382.200
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>2.177.338</b>	<b>3.203.640</b>
Andre værdipapirer.....		1.504.385	1.704.824
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>1.504.385</b>	<b>1.704.824</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.681.723</b>	<b>4.908.464</b>
Udskudt skatteaktiv.....		81.726	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.353	16.500
Tilgodehavender.....		<b>83.079</b>	<b>16.500</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>83.079</b>	<b>16.500</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.764.802</b>	<b>4.924.964</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.209.614	1.858.081
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	50.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.834.614</b>	<b>2.033.681</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	9.792
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>9.792</b>
Obligationslån.....		1.236.058	1.751.971
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.236.058</b>	<b>1.751.971</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	58.590	79.193
Gæld til pengeinstitutter.....		201.451	967.837
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		13.654	13.655
Anden gæld.....		420.435	68.835
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>694.130</b>	<b>1.129.520</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.930.188</b>	<b>2.881.491</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.764.802</b>	<b>4.924.964</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	13.684	39.856	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	225	1.636	
Regulering af udskudt skat.....	-91.518	9.792	
	<b>-77.609</b>	<b>51.284</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Ejerlejligheder	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. oktober 2015.....	2.879.020	444.200	
Afgang.....	-669.600	-410.000	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>2.209.420</b>	<b>34.200</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	57.580	62.000	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-25.668	-98.166	
Årets afskrivninger .....	34.370	36.166	
<b>Af- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>66.282</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>2.143.138</b>	<b>34.200</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		Andre værdipapirer	<b>4</b>
Kostpris 1. oktober 2015.....		1.280.221	
Afgang.....		-158.007	
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>1.122.214</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2015.....		424.603	
Årets opskrivninger .....		-42.432	
<b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>		<b>382.171</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>1.504.385</b>	

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	125.000	1.858.081	50.600	2.033.681
Betalt udbytte.....			-50.600	-50.600
Forslag til årets resultatdisponering.....		-648.467	500.000	-148.467
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.209.614</b>	<b>500.000</b>	<b>1.834.614</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Obligationslån.....	1.831.164	1.294.648	58.590	1.051.642	
	<b>1.831.164</b>	<b>1.294.648</b>	<b>58.590</b>	<b>1.051.642</b>	

**Eventualposter mv.** **7**  
 Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** **8**  
 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.295 tkr., er der pant i ejerlejligheder, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2.143 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret værdipapirer i depot 17023276, som pr. 30. september 2016 udgør 1.004 tkr.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Balder, Skagen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**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, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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**

Ejerlejligheder samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på kunst.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Ejerlejligheder.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

**Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver omfatter børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Herudover indgår unoterede værdipapirer, hvor dagsværdi ansættes til kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

### 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.

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 til amortiseret kostpris.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.