

# **BALDER BOLIG A/S**

Terp Skovvej 111  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/05/2018**

---

**Palle Neistkov**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	BALDER BOLIG A/S Terp Skovvej 111 8270 Højbjerg
	CVR-nr: 26096863 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Kannikegade 4-6 8000 Århus C DK Danmark
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor Mindet 2, 4 tv 8000 Aarhus C DK Danmark CVR-nr: 29048061 P-enhed: 1011802210

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Balder Bolig A/S.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Det er min opfattelse, årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31/05/2018

## Direktion

Jens Palle Neistskov

## Bestyrelse

Kim Frøslev Frandsen

Hans Jørgen Jensen

Ove Bertin Gaardboe-Poulsen

Jens Tue Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Balder Bolig A/S

## Konklusion

Jeg har revideret årsregnskabet for Balder Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision af regnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

Mit 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

Herudover:

- identificerer og vurderer jeg 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 min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlige fejlinformationer 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 jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-

handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- tager jeg 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 jeg, 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 jeg konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal jeg i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Mine konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan forsætte driften

- tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af likvidationsregnskabet, herunder noteoplysninger, samt om likvidationsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg 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 jeg indetificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetning. Min konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetning, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje om ledelsesberetningen væsentligt inkonsistent med årsregnskabet.

eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er min opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Århus, 30/05/2018

# Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.
Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udgør 197 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2017 7.989 tkr., svarende til 51% af balancen.
Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 11 lejemål.
Årets resultat er tilfredsstillende.
Årets resultat foreslås overført med 82 tkr til andre reserver.
Resultatet for år 2018 forventes, at blive et overskud på 200 tkr. før værdiregulering af ejendomme.
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten for Balder Bolig A/S er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.
Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.
<b>Generelt om indregning og måling</b>
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 ressourcer 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.
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.
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, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.
<b>Resultatopgørelsen</b>
<b>Nettoomsætning</b>
Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.
Nettoomsætning omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.
<b>Andre eksterne omkostninger</b>
Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.
<b>Finansielle indtægter og omkostninger</b>
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.
Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.
<b>Skat af årets resultat</b>
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.
<b>BALANCEN</b>



Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.
Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en discounted cashflow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes individuelt for hver enkelt ejendom.
Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.
Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.
Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.
Selskabsskat 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 indkomst samt betalte acontoskatter.
Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		692.946	638.201
Eksterne omkostninger .....		-246.380	-228.392
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>446.566</b>	<b>409.809</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>446.566</b>	<b>409.809</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		-66.801	-33.564
Øvrige finansielle omkostninger .....		-129.238	-257.137
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>250.527</b>	<b>119.108</b>
Skat af årets resultat .....		-52.915	-37.375
<b>Årets resultat .....</b>		<b>197.612</b>	<b>81.733</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		197.612	81.733
<b>I alt .....</b>		<b>197.612</b>	<b>81.733</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		15.000.000	15.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000.000</b>	<b>15.000.000</b>
Andre tilgodehavender .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>			<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		608.655	406.459
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>608.655</b>	<b>406.459</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.608.655</b>	<b>15.406.459</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		7.488.667	7.291.055
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.988.667</b>	<b>7.791.055</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.005.845	2.022.742
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.005.845</b>	<b>2.022.742</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.226.877	5.253.921
Gæld til banker .....		0	0
Skyldig selskabsskat .....		45.915	4.103
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.272.792</b>	<b>5.258.024</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		150.000	175.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		191.351	159.638
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>341.351</b>	<b>334.638</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.614.143</b>	<b>5.592.662</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.608.655</b>	<b>15.406.459</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	5.817.696
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.817.696</b>
Opskrivninger primo	9.182.304
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>9.182.304</b>
Af- og nedskrivning primo	
Årets afskrivning	
Tilbageførsel ved afgang	
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.000.000</b>

Den offentlige ejendomsværdi for ejendommen udgør 10.200.000 kr.

Etageareal udgør 890 m<sup>2</sup>.

Selskabets ejendomme er en boligejendom, beliggende på Nørrebro i København.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på ejendommen og et

afkastkrav på 3%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og

vedligeholdsstand og udlejningsgrad, herunder hvilke vilkår og betingelser i lejekontrakter.

På balancedagen er ejendommen fuld udlejet.

Ved værdiansættelse af ejendommens driftsomkostninger skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedlige-

holdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdsstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investerings-ejendommen.

## **2. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Selskabet har ingen ansatte.

Her kan du indsætte tekst og tabeller (for nogle noter er det ikke muligt at indsætte tabeller).