

# **BALDER BOLIG A/S**

Terp Skovvej 111  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**20/05/2016**

**Palle Neistkov**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BALDER BOLIG A/S

Terp Skovvej 111

8270 Højbjerg

Telefonnummer: 35111201

CVR-nr: 26096863

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse**

Danske Bank

Kannikegade 4-6

8000 Århus C

**Revisor**

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 regnskabs år 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabs år 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende

redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 27/05/2016

## Direktion

Jens Palle Neistskov

## Bestyrelse

Hans Jørgen Jensen

Ove Bertin Gaardboe-Poulsen

Jens Tue Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Balder Bolig A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Jeg har revideret årsregnskabet for Balder Bolig A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et etårsregnskab, 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.

## Revisors ansvar

Mit ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af min revision.

Jeg har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at jeg overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Jeg har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Jeg har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund min opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, 27/05/2016

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 3.609 tkr. efter skat og egenkapitalen udgør pr. 31.12.2015

9.583 tkr., svarende til 64% af balancen.

Udlejningsaktiviteten har i årets løb været på 11 lejemål.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Årets resultat foreslås overført med 3.609 tkr. til andre reserver.

Resultatet for år 2016 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 2015.

.....

# 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.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-

flyde selskabet, og aktivets værdi kan måles på lideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil frages selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles på lideligt.

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 værdire-

direguleringer 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 resultatopgørel-

sen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang

til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres på lideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt ved udlejning af ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger.



**Finansielle indtægter og omkostninger**

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.

**Skat af årets resultat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver****Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå indtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme 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 nominel 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 nettorealisationsværdi.

**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.

Uskudt skat må les 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		617.108	634.443
Eksterne omkostninger .....		-336.015	-168.811
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>281.093</b>	<b>465.632</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>281.093</b>	<b>465.632</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.338.596	412.277
Øvrige finansielle omkostninger .....		-127.584	-143.710
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.492.105</b>	<b>734.199</b>
Skat af årets resultat .....	1	-882.738	-184.910
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.609.367</b>	<b>549.289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		3.609.367	549.289
<b>I alt .....</b>		<b>3.609.367</b>	<b>549.289</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		15.000.000	10.684.696
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>15.000.000</b>	<b>10.684.696</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.000.000</b>	<b>10.684.696</b>
Andre tilgodehavender .....		4.129	9.570
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.129</b>	<b>9.570</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.129</b>	<b>9.570</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.004.129</b>	<b>10.694.266</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		9.082.902	5.473.535
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.582.902</b>	<b>5.973.535</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.018.955	1.172.292
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.018.955</b>	<b>1.172.292</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.974.154	3.175.722
Gæld til banker .....		102.195	23.693
Skyldig selskabsskat .....		22.452	74.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.098.801</b>	<b>3.273.916</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		175.000	150.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		128.471	124.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>303.471</b>	<b>274.523</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.402.272</b>	<b>3.548.439</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.004.129</b>	<b>10.694.266</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	5.473.535	5.973.535
Årets resultat .....		3.609.367	3.609.367
Egenkapital, ultimo .....	500.000	9.082.902	9.582.902

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	36.075	78.871
Ændring af udskudt skat	846.663	106.039
Regulering vedrørende tidligere år	0	
	<b>882.738</b>	<b>184.910</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	5.817.696
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.817.696</b>
Opskrivninger primo	4.867.000
Årets opskrivning	4.315.204
<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>

## 3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er tinglyst i selskabets ejendomme.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabtes aktionærfortegnelse som ejende:

minimum 5% af aktiekapitalen:

Aros Boligbureau Aps, Terp Skovvej, 8270 Højbjerg - 20%

Ove Gaardboe, Wilstersgade, 8000 Århus C - 40%

Jens Tue Jensen, Strandvejen, 2900 Hellerup - 40%